

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Grupy Kapitałowej
Lokum Developer

za okres 01.01.2020 r. – 30.09.2020 r.



Spis treści

| | |
|---|-----------|
| Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe | 2 |
| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 2 |
| Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | 4 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą | 5 |
| Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 6 |
| Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 9 |
| Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 11 |
| 1. Informacje ogólne..... | 11 |
| 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości..... | 15 |
| 3. Znaczące zdarzenia i transakcje..... | 16 |
| 4. Sezonowość działalności..... | 16 |
| 5. Segmenty operacyjne..... | 16 |
| 6. Zapasy..... | 17 |
| 7. Odpisy aktualizujące wartość aktywów..... | 18 |
| 8. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji..... | 18 |
| 9. Dłużne papiery wartościowe..... | 18 |
| 10. Kredyty bankowe..... | 20 |
| 11. Leasing..... | 22 |
| 12. Rezerwy..... | 24 |
| 13. Instrumenty finansowe..... | 25 |
| 14. Przychody finansowe..... | 26 |
| 15. Koszty finansowe..... | 26 |
| 16. Podatek dochodowy..... | 27 |
| 17. Odroczony podatek dochodowy..... | 27 |
| 18. Zysk na akcję..... | 29 |
| 19. Dywidendy..... | 29 |
| 20. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe..... | 30 |
| 21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi..... | 31 |
| 22. Wynagrodzenie kadry kierowniczej..... | 32 |
| 23. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczenia kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji..... | 33 |
| 24. Inne istotne wydarzenia..... | 34 |
| 25. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 35 |
| 26. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego..... | 36 |
| 27. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro..... | 37 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. | 38 |
| 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej..... | 38 |
| 2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów..... | 40 |
| 3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą..... | 40 |
| 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym..... | 41 |
| 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... | 42 |
| 6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro..... | 44 |
| Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 45 |



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | Noty | 30-09-2020 (dane niebadane) | 31-12-2019 | 30-09-2019 (dane niebadane) |
|--|-------------|--|-------------------|--|
| AKTYWA TRWAŁE | | | | |
| Wartości niematerialne | | 27 | 79 | 89 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 11 538 | 11 945 | 11 953 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | 2 037 | 2 037 | 2 037 |
| Pożyczki | | 61 | 206 | 203 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 117 | 19 | – |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 | 17 264 | 21 183 | 20 116 |
| Aktywa trwałe | | 31 044 | 35 469 | 34 398 |
| AKTYWA OBROTOWE | | | | |
| Zapasy | 6 | 534 848 | 451 404 | 465 640 |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych | | 12 617 | 46 800 | 12 620 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym: | | 29 536 | 32 103 | 18 845 |
| – zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych | | 15 008 | 15 008 | 5 008 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 41 | – | – |
| Pożyczki | | 178 | 5 | 9 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 802 | 1 254 | 2 111 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 84 561 | 121 322 | 102 179 |
| Aktywa obrotowe | | 662 583 | 652 888 | 601 404 |
| Aktywa razem | | 693 627 | 688 357 | 635 802 |


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

| PASYWA | Noty | 30-09-2020 (dane niebadane) | 31-12-2019 | 30-09-2019 (dane niebadane) |
|--|-------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| KAPITAŁ WŁASNY | | | | |
| <i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i> | | | | |
| Kapitał podstawowy | 8 | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Pozostałe kapitały | | 179 716 | 140 210 | 140 210 |
| Zyski zatrzymane: | | 200 006 | 222 983 | 209 863 |
| – zysk (strata) z lat ubiegłych | | 180 961 | 168 245 | 168 245 |
| – zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 19 045 | 54 738 | 41 618 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 383 322 | 366 793 | 353 673 |
| Udziały niedające kontroli | | (3 316) | 542 | 1 602 |
| Kapitał własny | | 380 006 | 367 335 | 355 275 |
| ZOBOWIĄZANIA | | | | |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 9 | 64 653 | 164 103 | 99 468 |
| Kredyty bankowe | 10 | 50 818 | – | – |
| Leasing | 11 | 27 201 | 22 837 | 23 031 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 | 1 595 | 4 634 | 2 028 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | 12 | 1 018 | 887 | 730 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 12 | 110 | 110 | 86 |
| Pozostałe zobowiązania | | 10 621 | 9 689 | 9 818 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 156 016 | 202 260 | 135 161 |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | | | | |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym: | | 26 199 | 92 526 | 112 599 |
| – z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych | | 13 440 | 47 137 | 11 463 |
| – przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale | | 12 759 | 45 389 | 101 136 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 22 243 | 8 750 | 14 436 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 163 | 14 497 | 14 173 |
| Dłużne papiery wartościowe | 9 | 100 316 | 345 | 1 384 |
| Kredyty bankowe | 10 | 5 706 | – | – |
| Leasing | 11 | 2 072 | 1 949 | 1 997 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 12 | 410 | 280 | 290 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 12 | 496 | 415 | 487 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 157 605 | 118 762 | 145 366 |
| Zobowiązania razem | | 313 621 | 321 022 | 280 527 |
| Pasywa razem | | 693 627 | 688 357 | 635 802 |


Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|-------|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | | 135 020 | 210 913 | 26 942 | 17 684 |
| Przychody ze sprzedaży produktów, w tym: | | 135 020 | 210 913 | 26 942 | 17 684 |
| – mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami | | 131 269 | 204 817 | 26 103 | 16 443 |
| – usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz | | 1 593 | 3 032 | 52 | 566 |
| – pozostałe | | 2 158 | 3 064 | 787 | 675 |
| Koszt własny sprzedaży | | 91 482 | 134 606 | 20 058 | 12 401 |
| Koszt sprzedanych produktów | | 91 482 | 134 606 | 20 058 | 12 401 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 43 538 | 76 307 | 6 884 | 5 283 |
| Koszty sprzedaży | | 5 648 | 5 909 | 1 873 | 1 548 |
| Koszty ogólnego zarządu | | 6 719 | 7 050 | 2 075 | 2 674 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 153 | 546 | 41 | 215 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | 396 | 614 | 80 | 240 |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | | – | – | – | – |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 30 928 | 63 280 | 2 897 | 1 036 |
| Przychody finansowe | 14 | 337 | 1 426 | 8 | 317 |
| Koszty finansowe | 15 | 4 795 | 5 455 | 1 861 | 1 299 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 26 470 | 59 251 | 1 044 | 54 |
| Podatek dochodowy | 16,17 | 4 728 | 11 608 | 151 | 1 315 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | | 21 742 | 47 643 | 893 | (1 261) |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | – | – | – | – |
| Zysk (strata) netto | | 21 742 | 47 643 | 893 | (1 261) |
| Zysk (strata) netto przypadający: | | | | | |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego | | 19 045 | 41 618 | 714 | (1 995) |
| – podmiotom niekontrolującym | | 2 697 | 6 025 | 179 | 734 |
| Inne dochody całkowite | | | | | |
| Całkowite dochody | | 21 742 | 47 643 | 893 | (1 261) |
| Całkowite dochody przypadające: | | | | | |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego | | 19 045 | 41 618 | 714 | (1 995) |
| – podmiotom niekontrolującym | | 2 697 | 6 025 | 179 | 734 |



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|------|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | |
| Średnia ważona liczba akcji w okresie | | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | 18 | 1,058 | 2,312 | 0,040 | (0,111) |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | 18 | 1,058 | 2,312 | 0,040 | (0,111) |


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem | |
|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------|
| | Kapitał podstawowy | Akcje własne (-) | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | | | Razem |
| Saldo na dzień 01.01.2020 roku | 3 600 | - | 140 210 | 222 983 | 366 793 | 542 | 367 335 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | | |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | | | |
| Saldo po zmianach | 3 600 | - | 140 210 | 222 983 | 366 793 | 542 | 367 335 |
| Emisja akcji | | | | | - | | - |
| Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą | | | | | - | | - |
| Wpłaty właściciela | | | | | - | | - |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi) | | | | (2 516) | (2 516) | 404 | (2 112) |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | | | - | (6 959) | (6 959) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | | 39 506 | (39 506) | - | | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | 39 506 | (42 022) | (2 516) | (6 555) | (9 071) |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku | | | | 19 045 | 19 045 | 2 697 | 21 742 |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku | | | | | - | | - |
| Razem całkowite dochody | - | - | - | 19 045 | 19 045 | 2 697 | 21 742 |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | | - | | - |
| Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane) | 3 600 | - | 179 716 | 200 006 | 383 322 | (3 316) | 380 006 |


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

| | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | Udziały niebędące kontrolą | Kapitał własny razem | |
|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------|
| | Kapitał podstawowy | Akcje własne (-) | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | | | Razem |
| Saldo na dzień 01.01.2019 roku | 3 600 | - | 137 801 | 206 654 | 348 055 | 1 584 | 349 639 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | | |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | | | |
| Saldo po zmianach | 3 600 | - | 137 801 | 206 654 | 348 055 | 1 584 | 349 639 |
| Emisja akcji | | | | | - | | - |
| Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą | | | | | - | | - |
| Wpłaty właściciela | | | | | - | | - |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi) | | | | | - | (20) | (20) |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | | (36 000) | (36 000) | (8 490) | (44 490) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | | 2 409 | (2 409) | - | | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | 2 409 | (38 409) | (36 000) | (8 510) | (44 510) |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku | | | | 54 738 | 54 738 | 7 468 | 62 206 |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku | | | | | - | | - |
| Razem całkowite dochody | - | - | - | 54 738 | 54 738 | 7 468 | 62 206 |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | | - | | - |
| Saldo na dzień 31.12.2019 roku | 3 600 | - | 140 210 | 222 983 | 366 793 | 542 | 367 335 |


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

| | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | Udziały niebędące kontrolą | Kapitał własny razem | |
|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------|
| | Kapitał podstawowy | Akcje własne (-) | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | | | Razem |
| Saldo na dzień 01.01.2019 roku | 3 600 | - | 137 801 | 206 654 | 348 055 | 1 584 | 349 639 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | | |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | | | |
| Saldo po zmianach | 3 600 | - | 137 801 | 206 654 | 348 055 | 1 584 | 349 639 |
| Emisja akcji | | | | | - | | - |
| Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą | | | | | - | | - |
| Wpłaty właściciela | | | | | - | | - |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi) | | | | | - | (20) | (20) |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | | (36 000) | (36 000) | (5 987) | (41 987) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | | 2 409 | (2 409) | - | | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | 2 409 | (38 409) | (36 000) | (6 007) | (42 007) |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku | | | | 41 618 | 41 618 | 6 025 | 47 643 |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku | | | | | - | | - |
| Razem całkowite dochody | - | - | - | 41 618 | 41 618 | 6 025 | 47 643 |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | | - | | - |
| Saldo na dzień 30.09.2019 roku (dane niebadane) | 3 600 | - | 140 210 | 209 863 | 353 673 | 1 602 | 355 275 |



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 26 470 | 59 251 | 1 044 | 54 |
| Korekty razem | (90 895) | 26 717 | (19 798) | 38 085 |
| Amortyzacja | 1 796 | 1 659 | 556 | 598 |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych | | 11 | - | - |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 4 741 | 5 546 | 1 869 | 1 320 |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych | 1 | (57) | - | (26) |
| Zmiana stanu rezerw | 342 | 162 | 97 | 290 |
| Zmiana stanu zapasów | (77 788) | 2 122 | (23 154) | (18 917) |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych | 34 183 | | (7 714) | (51 083) |
| Zmiana stanu należności | 2 567 | 67 103 | (2 934) | 63 019 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych | (24 461) | (61 980) | 13 004 | (7 155) |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | (32 276) | 12 151 | (1 522) | 50 039 |
| Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej | (64 425) | 85 968 | (18 754) | 38 139 |
| (Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy | (18 035) | 377 | (3 510) | (25) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (82 460) | 86 345 | (22 264) | 38 114 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | (465) | (2 387) | (38) | (611) |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | | 28 | - | - |
| Pożyczki udzielone | (186) | (18) | (176) | (10) |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych | 131 | 77 | 125 | 5 |
| Otrzymane odsetki | 38 | 4 | 38 | - |
| Wydatki na aktywa finansowe | | (20) | - | (20) |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (482) | (2 316) | (51) | (636) |


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli | | | – | – |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | | – | – |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | | (75 000) | – | – |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | 59 920 | | 59 920 | – |
| Spląty kredytów | (3 396) | | (3 396) | – |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu | (868) | (673) | (323) | (241) |
| Odsetki zapłacone | (5 404) | (4 650) | (428) | (251) |
| Dywidendy wypłacone | (4 071) | (41 986) | – | (3 392) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 46 181 | (122 309) | 55 773 | (3 884) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (36 761) | (38 280) | 33 458 | 33 594 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 121 322 | 140 470 | 51 103 | 68 585 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | | (11) | – | – |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 84 561 | 102 179 | 84 561 | 102 179 |
| o ograniczonej możliwości dysponowania | 218 | 1 | 215 | 1 |



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”).

Spółka Lokum Deweloper S.A. została utworzona Aktem Notarialnym Rep. A nr 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

Siedziba Spółki dominującej mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 (50–148 Wrocław).

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.

Spółka Lokum Deweloper S.A. oraz Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper znajduje się pod kontrolą Pana Dariusza Olczyka.

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

1.2. Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W okresie od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Emilia Sawicka – przewodniczący komitetu audytu,
- Bartosz Krzesiak – wiceprzewodniczący komitetu audytu,



- Jan Olczyk – sekretarz komitetu audytu.

1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

| Nazwa jednostki zależnej | Siedziba | Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp.k. |
|--|------------|--|
| Lokum Holding 1 sp. z o.o. | Wrocław | 100% |
| Lokum Holding 4 sp. z o.o. | Wrocław | 100% |
| LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty | Kraków | 100% |
| Lokum Investment s.à r.l. | Luksemburg | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k. | Wrocław | 100% |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. | Wrocław | 100% |
| LD sp. z o.o. | Wrocław | 100% |

Na dzień 30 września 2020 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W dniu 2 czerwca 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Lokum Holding 4 sp. z o.o. nałożyło na wspólników obowiązek wniesienia dopłat do łącznej kwoty 220.000,00 PLN. Dopłaty mają charakter czasowy, zwrotny i zostały wniesione w celu pokrycia kosztów działalności operacyjnej.

W dniu 12 sierpnia 2020 roku Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian umów spółek komandytowych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury



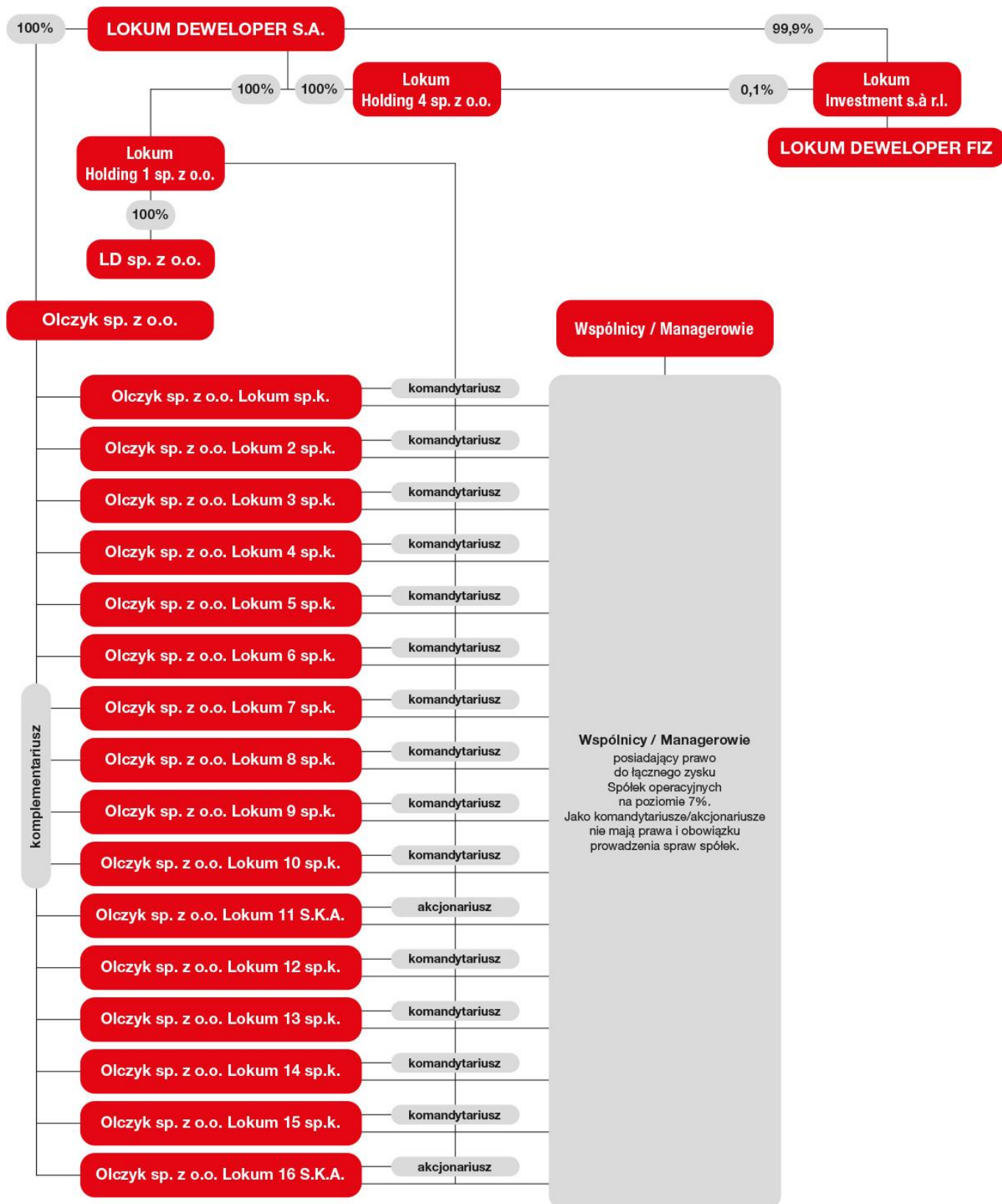
własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k., w związku z wystąpieniem z tych spółek komandytariusza Romana Eryka Nalberczyńskiego.

W dniu 12 sierpnia 2020 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A., w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariusza Romana Eryka Nalberczyńskiego na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Loku m Holding 1 sp. z o.o.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony. Spółki z Grupy Kapitałowej w 2020 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 września 2020 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2019. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2019 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku opublikowanym w dniu 25 marca 2020 roku.

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

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

2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem przyjętych nowych standardów.

Wymienione w ostatnim półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku zmiany standardów, interpretacji nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy 2020 roku.

2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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



Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych radykalnie ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper dostrzega wpływ pandemii na spadek nowo zawieranych umów sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem w 2019 roku, co może mieć wpływ na wyniki przyszłych okresów.

Obecnie Grupa nie może jednoznacznie ocenić, dalszego wpływu epidemii COVID-19 na jej działalność, w tym, w jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki z działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych bieżącego roku. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na mieszkania oraz sytuacji finansowej potencjalnych klientów.

Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w trzech pierwszych kwartałach 2020 roku.

Spółka dominująca oraz spółki operacyjne na bieżąco monitorują wpływ epidemii na rozpoczęte budowy, a także prowadzą przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji. Ostateczne terminy przystąpienia do budowy i sprzedaży nowych etapów są jednak dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji przy ulicy Gnieźnieńskiej (co już nastąpiło) oraz Odolanowskiej we Wrocławiu, co spowoduje przesunięcie planowanego rozpoznania przychodów z tych inwestycji z roku 2021 na rok 2022.

Jak już było to wskazywane, Zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii, 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),
- terminowość 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,
- funkcjonowanie 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.

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiąganych przez Grupę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

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



6. Zapasy

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

| | 30-09-2020 (dane niebadane) | | | 31-12-2019 | | | 30-09-2019 (dane niebadane) | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|---------------------|----------------|
| | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem |
| Materiały | | 38 | 38 | | 22 | 22 | | 16 | 16 |
| Półprodukty i produkcja w toku | 140 452 | 145 920 | 286 372 | 162 619 | 156 850 | 319 469 | 162 028 | 122 834 | 284 862 |
| Wyroby gotowe | 13 882 | 86 452 | 100 334 | 4 584 | 25 706 | 30 290 | 11 825 | 66 718 | 78 543 |
| Towary | 119 984 | 2 | 119 986 | 77 984 | 4 | 77 988 | 77 854 | 611 | 78 465 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania* | 28 118 | – | 28 118 | 23 635 | – | 23 635 | 23 754 | – | 23 754 |
| Wartość bilansowa zapasów razem | 302 436 | 232 412 | 534 848 | 268 822 | 182 582 | 451 404 | 275 461 | 190 179 | 465 640 |

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy, pozycja „Półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty deweloperskie w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja „Produkty gotowe” zawiera nieruchomości, na których zakończono projekt deweloperski i rozpoczęto sprzedaż. Nieruchomość gruntowa, na której planowany jest projekt deweloperski przed jej rozpoczęciem stanowi „Towar”.

W okresie dziewięciu miesięcy 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie dziewięciu miesięcy 2020 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 649 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 września 2020 roku wynosi 6 817 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 7 466 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2020 roku wynosiła 205 112 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 82 332 tys. PLN).

W dniu 18 lutego 2020 roku, w związku z rozwiązaniem umowy kredytowej, Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o wykreślenie hipoteki; hipoteka została wykreślona.

W grudniu 2019 roku dwie spółki zależne Emitenta (Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.) zawarły umowy kredytowe. Zawarcie umów wiązało się ze złożeniem oświadczeń o ustanowieniu hipoteki na gruntach, na których mają być realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 113 267 tys. PLN została ustanowiona w dniu 21 lutego 2020 roku. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 72 391 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 25 listopada 2020 roku.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Siesta etap 2. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Hipoteka w kwocie 42 284 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 25 maja 2020 roku.

W dniu 28 maja 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 14 sp.k. zawarła dwie umowy kredytowe na realizację projektu deweloperskiego Lokum Monte. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 58 070 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 26 listopada 2020 roku.

W dniu 31 lipca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etapy 1-3 (budynki ABCD). Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. został złożony w sądzie. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania hipoteka w wysokości 128 452 tys. PLN nie została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 września 2020 roku wynosiła 414 464 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 231 841 tys. PLN).



7. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie 9 miesięcy 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Pozostały odpis aktualizujący wartość należności na dzień 30 września 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku wynosi 983 tys. PLN. Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.

8. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji do dnia 30 września 2020 roku i w roku 2019 nie uległa zmianie.

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

| 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 Halit s.à r.l. | 15 100 000 | 15 100 000 | 83,89% | 83,89% |
| łącznie | 15 184 690 | 15 184 690 | 84,36% | 84,36% |
| Pozostali akcjonariusze | 2 815 310 | 2 815 310 | 15,64% | 15,64% |
| Razem | 18 000 000 | 18 000 000 | 100,00% | 100,00% |

Spółka Halit s.à r.l. (société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

9. Dłużne papiery wartościowe

W okresie dziewięciu miesięcy 2020 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Data wykupu |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|--|-------------|
| | | | | krótko-terminowe | długo-terminowe | | |
| Stan na 30.09.2020 | | | | | | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E | PLN | 100 000 | 99 969 | 99 969 | | WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 18.06.2021 |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F | PLN | 65 000 | 65 000 | 347 | 64 653 | WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 12.06.2023 |
| Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane) | | 165 000 | 164 969 | 100 316 | 64 653 | | |



| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Data wykupu |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|--|-------------|
| | | | | krótco-terminowe | długo-terminowe | | |
| Stan na 31.12.2019 | | | | | | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E | PLN | 100 000 | 99 716 | 170 | 99 546 | WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 18.06.2021 |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F | PLN | 65 000 | 64 732 | 175 | 64 557 | WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 12.06.2023 |
| Saldo na dzień 31.12.2019 roku | | 165 000 | 164 448 | 345 | 164 103 | | |

| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Data wykupu |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|--|-------------|
| | | | | krótco-terminowe | długo-terminowe | | |
| Stan na 30.09.2019 | | | | | | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E | PLN | 100 000 | 100 852 | 1 384 | 99 468 | WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 18.06.2021 |
| Saldo na dzień 30.09.2020 roku | | 100 000 | 100 852 | 1 384 | 99 468 | | |

W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd GPW podjął Uchwałę nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji serii F, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700010". Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą "LKD0623".

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E i F na dzień 30 września 2020 roku wynosiła 0,33. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najmu biura w Krakowie).

Wydarzenia po dniu bilansowym

W związku z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2019 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, w dniu 16 października 2020 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii G (Obligacje).

Po dokonaniu redukcji zapisów, Zarząd Spółki w dniu 21 października 2020 roku 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.

23 października 2020 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 35.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii G. Emisja Obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

Celem Emisji Obligacji jest 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.

Obligacje nie są zabezpieczone i nie posiadają formy dokumentu. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 4,50%, chyba że ulegnie ona zmianie zgodnie z warunkami emisji. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia), odrębnie dla każdego 6-miesięcznego okresu odsetkowego i wypłacany będzie w dniu płatności odsetek.

Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 23 października 2023 roku. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.



W dniu 23 listopada 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 900/2020 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii G. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

W warunkach emisji Obligacji Emitent zobowiązał się, że dywidenda wypłacana za rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda.

10. Kredyty bankowe

Stan zaciągniętych kredytów bankowych przedstawia poniższa tabela.

| Lp. | Spółka | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|--|----------------------------------|--------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | | | | | krótko-terminowe | długo-terminowe | | |
| Stan na 30.09.2020 | | | | | | | | |
| 1. | Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. | PLN | 75 511 | 25 477 | | 25 477 | WIBOR 3M+ marża | 30.06.2022 |
| 2. | Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. | PLN | 48 261 | 18 906 | | 18 906 | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022 |
| 3. | Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. | PLN | 28 189 | 12 141 | 5 706 | 6 435 | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022 |
| 4. | Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. | PLN | 15 667 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.12.2023 |
| 4. | Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. | PLN | 23 047 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022 |
| 5. | Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. | PLN | 85 635 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023 |
| Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane) | | | 276 310 | 56 524 | 5 706 | 50 818 | | |

Specyfikacja kredytów:

1. W dniu 17 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k (Lokum 13) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 13 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 75 510 710,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA Etapy 1 i 2", tj. budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażem podziemnym oznaczonych jako budynki A i B, realizowanych w Krakowie przy ulicy Stanisława Klimeckiego 8 oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 17 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2022 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 PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 113 267 000,00 PLN ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Stanisława Klimeckiego 8,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113 267 000,00 PLN na 100,00 % akcji Lokum 13, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. we Wrocławiu, a w przypadku przekształcenia formy prawnej w spółkę komandytową zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113 267 000,00 PLN na prawach majątkowych przysługujących komandytariuszowi LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o.,
- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113 267 000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 13,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113 267 000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 13,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 13 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 26 sierpnia 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 13 sp.k. (Lokum 13) zawarła aneks do umowy kredytowej o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Kredyt) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP). Wskazany powyżej kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA". Strony aneksu uzgodniły zmiany o charakterze biznesowym, dokonując nowego podziału środków z Kredytu,



- przeznaczając większą kwotę na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową ww. Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz pomniejszając środki na spłatę odsetek od Kredytu. Strony ustaliły również większe zaangażowanie wkładu własnego Lokum 13 w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie.
2. W dniu 20 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k (Lokum 8) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 260 906,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VISTA Etap II", tj. budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 20 grudnia 2019 roku do dnia 15 czerwca 2022 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 Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:
 - hipoteka umowna łączna do kwoty 72 391 360,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka oraz na udziale Lokum 8 w nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
 - sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzycielnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
 - poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.
 3. W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. (Lokum 9) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28 189 031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SIESTA Etap II", tj. budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oznaczonego jako budynek C, realizowanego w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 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 Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:
 - hipoteka umowna łączna do kwoty 42 283 550,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej,
 - sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzycielnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
 - poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.
 4. W dniu 28 maja 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 14 sp.k. (Lokum 14) - zawarła, jako kredytobiorca, dwie umowy kredytowe o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy których Lokum 14 otrzymała do dyspozycji kredyty w wysokości 15 666 970,00 PLN (Kredyt 1) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Monte" - Etap I oraz w wysokości 23 046 653,00 PLN (Kredyt 2) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Monte" - Etap II - w Sobótce przy ul. Armii Krajowej. Kredyt 1 udzielony jest na okres 43 miesięcy, do dnia 15 grudnia 2023 roku, Kredyt 2 udzielony jest na okres 25 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umów kredytu ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:
 - hipoteka umowna łączna do kwoty 58 070 440,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Sobótce przy ul. Armii Krajowej (stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu 1 i Kredytu 2),
 - sądowe zastawy rejestrowe na rzecz Banku na wierzycielnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w Banku dla inwestycji (etap I i etap II),
 - weksle własne in blanco z wystawienia Lokum 14 wraz z deklaracjami wekslowymi, poręczone przez Lokum Deweloper S.A.
 5. W dniu 31 lipca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. (Lokum 4) - zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 4 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 85 634 937,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Porto" we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej - budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C) oraz jednego budynku o przeznaczeniu hotelowym (D). Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 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 Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:



- hipoteka umowna do kwoty 128 452 410,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior, ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej wraz z własnością budynków, które stanowią odrębną nieruchomość,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Alior na wierzytelnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

11. Leasing

11.1 Grupa jako leasingobiorca

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów. Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na 30 września 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

| | Rzeczowe aktywa trwałe | | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| | Budynki i budowle | Środki transportu | | | |
| Saldo na dzień 01.01.2020 roku | 695 | 269 | 140 | 23 635 | 24 739 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | | 462 | | 4 893 | 5 355 |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-) | | | | | - |
| Amortyzacja (-) | (192) | (194) | | (410) | (796) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-) | | | | | - |
| Odwrócenie odpisów aktualizujących | | | | | - |
| Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane) | 503 | 537 | 140 | 28 118 | 29 298 |

| | Rzeczowe aktywa trwałe | | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| | Budynki i budowle | Środki transportu | | | |
| Saldo na dzień 01.01.2019 roku | - | - | - | - | - |
| Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16) | 1 251 | - | 140 | 23 531 | 24 922 |
| Razem wartość bilansowa netto na początek okresu | 1 251 | - | 140 | 23 531 | 24 922 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | | | | 533 | 533 |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-) | | | | | - |
| Reklasyfikacje** | | 589 | | | 589 |
| Transfer* | (300) | | | | (300) |
| Amortyzacja (-) | (256) | (320) | | (429) | (1 005) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-) | | | | | - |
| Odwrócenie odpisów aktualizujących | | | | | - |
| Saldo na dzień 31.12.2019 roku | 695 | 269 | 140 | 23 635 | 24 739 |

*Pozycja transfer obejmuje wartości netto rzeczowych aktywów trwałych, które zostały wykupione z leasingu na własność.

**Pozycja reklasyfikacje obejmuje wartości netto rzeczowych aktywów trwałych, które zostały rozpoznane na dzień 31 grudnia 2018 roku jako leasing finansowy pod MSR17.



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

| Koszty z tytułu: | Rodzaj kosztu | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 |
|---|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| odsetek z tytułu leasingu | Koszty finansowe: Odsetki | 72 | 38 |
| leasingu krótkoterminowego | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 2 783 | 1 109 |
| leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 391 | 316 |
| zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 164 | 154 |

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

| | Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie: | | | Razem |
|--|---|--------------------|----------------|---------------|
| | do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | od 5 do 25 lat | |
| Stan na 30.09.2020 | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 2 249 | 6 452 | 26 447 | 35 148 |
| Koszty finansowe (-) | (177) | (860) | (4 838) | (5 875) |
| Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych | 2 072 | 5 592 | 21 609 | 29 273 |

| | Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie: | | | Razem |
|--|---|--------------------|---------------|---------------|
| | do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | powyżej 5 lat | |
| Stan na 31.12.2019 | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 2 091 | 5 831 | 17 744 | 25 666 |
| Koszty finansowe (-) | (142) | (738) | – | (880) |
| Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych | 1 949 | 5 093 | 17 744 | 24 786 |

11.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku oraz w 2019 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku wynosiły 1.570 tys. PLN (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 – 1.191 tys. PLN).



12. Rezerwy

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

| | Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem |
|--|---|--------------------------|---|--------------|
| Saldo na dzień 01.01.2020 roku | | | | |
| Stan na początek okresu | 110 | 1 167 | 415 | 1 692 |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie | – | 261 | 81 | 342 |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–) | – | – | – | – |
| Wykorzystanie rezerw (–) | – | – | – | – |
| Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane) | 110 | 1 428 | 496 | 2 034 |
| Saldo na dzień 01.01.2019 roku | | | | |
| Stan na początek okresu | 86 | 650 | 695 | 1 431 |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie | 24 | 517 | 415 | 956 |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–) | – | – | – | – |
| Wykorzystanie rezerw (–) | – | – | (695) | (695) |
| Saldo na dzień 31.12.2019 roku | 110 | 1 167 | 415 | 1 692 |
| Saldo na dzień 01.01.2019 roku | | | | |
| Stan na początek okresu | 86 | 650 | 695 | 1 431 |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie | – | 370 | – | 370 |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–) | – | – | – | – |
| Wykorzystanie rezerw (–) | – | – | (208) | (208) |
| Saldo na dzień 30.09.2019 roku (dane niebadane) | 86 | 1 020 | 487 | 1 593 |



13. Instrumenty finansowe

| Kategorie i klasy aktywów finansowych | 30-09-2020 (dane niebadane) | | 31-12-2019 | | 30-09-2019 (dane niebadane) | |
|---|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | | | | | |
| Udzielone pożyczki | 240 | 239 | 212 | 211 | 181 | 212 |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych | 12 617 | 12 617 | 46 800 | 46 800 | 12 620 | 12 620 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 23 298 | 23 298 | 23 559 | 23 559 | 13 531 | 13 531 |
| Środki pieniężne | 84 561 | 84 561 | 75 862 | 75 862 | 71 977 | 71 977 |
| b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | | | |
| Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | - | - | 45 460 | 45 460 | 30 202 | 30 202 |
| c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9 | | | | | | |
| Należności z tytułu podatków | | 6 279 | | 8 544 | | 5 314 |

| Kategorie i klasy zobowiązań finansowych | 30-09-2020 (dane niebadane) | | 31-12-2019 | | 30-09-2019 (dane niebadane) | |
|--|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 166 692 | 164 969 | 165 351 | 164 448 | 101 393 | 100 852 |
| Kredyty bankowe | 56 524 | 56 524 | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 26 199 | 26 199 | 92 526 | 92 526 | 112 599 | 112 599 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 31 431 | 31 431 | 17 241 | 17 241 | 20 742 | 20 742 |
| b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9 | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | | 1 596 | | 15 695 | | 17 685 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | | 29 273 | | 24 786 | | 25 028 |

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano z nocie 14 „Przychody finansowe” i nocie 15 „Koszty finansowe”.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2019 roku.



14. Przychody finansowe

| Przychody finansowe | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Odsetki, w tym: | 337 | 1 426 | 8 | 317 |
| <i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i> | 117 | 889 | – | 155 |
| <i>od środków pieniężnych</i> | 204 | 502 | – | 138 |
| <i>od udzielonych pożyczek</i> | 12 | 16 | 7 | 5 |
| Przychody finansowe razem | 337 | 1 426 | 8 | 317 |

15. Koszty finansowe

| Koszty finansowe | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Odsetki, w tym: | 4 745 | 5 444 | 1 861 | 1 299 |
| <i>od obligacji</i> | 4 681 | 5 406 | 1 854 | 1 288 |
| <i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i> | 72 | 38 | 22 | 11 |
| <i>od kredytów bankowych</i> | – | – | – | – |
| Różnice kursowe | – | 11 | – | – |
| Pozostałe koszty finansowe | 50 | – | – | – |
| Koszty finansowe razem | 4 795 | 5 455 | 1 861 | 1 299 |



16. Podatek dochodowy

| Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Podatek bieżący | | | | |
| Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy | 3 660 | 14 240 | 3 411 | 8 731 |
| Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy | | (3) | - | - |
| Podatek bieżący | 3 660 | 14 237 | 3 411 | 8 731 |
| Podatek odroczony | | | | |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych | 17 | 1 068 | (3 260) | (7 416) |
| Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych | - | - | - | - |
| Podatek odroczony | 1 068 | (2 629) | (3 260) | (7 416) |
| Podatek dochodowy razem | 4 728 | 11 608 | 151 | 1 315 |

17. Odroczony podatek dochodowy

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

| | 30-09-2020 (dane niebadane) | 31-12-2019 | 30-09-2019 (dane niebadane) |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Saldo na początek okresu: | | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 21 183 | 28 797 | 28 797 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 634 | 13 338 | 13 338 |
| Podatek odroczony per saldo na początek okresu | 16 549 | 15 459 | 15 459 |
| Zmiana stanu w okresie wpływająca na: | | | |
| Rachunek zysków i strat (+/-) | (1 068) | 1 090 | 2 629 |
| Zyski zatrzymane (+/-) | 188 | | |
| Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym: | 15 669 | 16 549 | 18 088 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 264 | 21 183 | 20 116 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 595 | 4 634 | 2 028 |



Odroczone podatki dochodowe wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2019 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2020 |
|---|----------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|---------------|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| Aktywa: | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 347 | 62 | | | 409 |
| Nieruchomości inwestycyjne | – | | | | – |
| Zapasy | 81 629 | 3 982 | 1 338 | | 86 949 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 997 | (66) | 9 | | 940 |
| Pasywa: | | | | | |
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne | 110 | – | | | 110 |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy | 415 | 81 | | | 496 |
| Pozostałe rezerwy | 1 068 | 243 | 17 | | 1 328 |
| Dłużne papiery wartościowe | 345 | 192 | | | 537 |
| Zobowiązania handlowe | 125 | (33) | | | 92 |
| Inne: | | | | | |
| Nierozliczone straty podatkowe | 26 452 | (26 452) | | | – |
| Razem różnice przejściowe | 111 488 | (21 991) | 1 364 | – | 90 861 |
| Stawka podatku | 19% | | 19% | | 19% |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku | 21 183 | | 259 | | 17 264 |

| Dodatkowo różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2019 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2020 |
|---|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|--------------|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| Aktywa: | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 076 | 162 | | | 1 238 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 128 | | | | 128 |
| Zapasy | 21 626 | 4 525 | | | 26 151 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 881 | (601) | | | 280 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 460 | (460) | | | – |
| Pasywa: | | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 167 | (85) | | | 82 |
| Leasing | (22 762) | (4 294) | | | (27 056) |
| Inne: | | | | | |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności | 22 812 | (15 616) | 374 | | 7 570 |
| Razem różnice przejściowe | 24 388 | (16 369) | 374 | – | 8 393 |
| Stawka podatku | 19% | | 19% | | 19% |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku | 4 634 | | 71 | | 1 595 |



18. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku i w roku 2019 nie zmieniła się. Na 30 września 2020 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwodniających akcji zwykłych.

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

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru | | | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje | - | - | - | - |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 19 045 | 41 618 | 714 | (1 995) |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,058 | 2,312 | 0,040 | (0,111) |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,058 | 2,312 | 0,040 | (0,111) |
| Działalność zaniechana | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | - | - | - | - |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | - | - | - | - |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | - | - | - | - |
| Działalność kontynuowana i zaniechana | | | | |
| Zysk (strata) netto | 19 045 | 41 618 | 714 | (1 995) |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,058 | 2,312 | 0,040 | (0,111) |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,058 | 2,312 | 0,040 | (0,111) |

19. Dywidendy

Dnia 29 lipca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2019 w kwocie 39 526 890,19 PLN na kapitał zapasowy.

Dnia 24 kwietnia 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2018 w kwocie 36 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadła kwota 2 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 7 maja 2019 roku. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 14 maja 2019 roku.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2018 roku w kwocie 2 292 721,49 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.



Komandytariusze/akcjonariusze spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych nie posiadający kontroli posiadali prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 8,5% (aktualnie 7%). Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane) | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane) |
|----------------------------------|--|--------------------------------|--|
| Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k. | | 64 | |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. | | 403 | |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. | | 269 | 269 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. | | (762) | (762) |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. | 144 | 2 258 | 2 258 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. | 1 642 | 3 628 | 2 592 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. | 2 205 | (44) | (44) |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. | 80 | 1 674 | 1 674 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k. | | 1 000 | |
| RAZEM | 4 071 | 8 490 | 5 987 |

20. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

20.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganimi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 23 niniejszego sprawozdania finansowego.

Pozostałe poręczenia i gwarancje w związku z zawartymi umowami kredytowymi zostały opisane w nocie 10 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 września 2020 roku jest nieistotny.

20.2 Sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Postępowanie sądowe, zakończyło się zasądzeniem na rzecz Spółki żądanej kwoty. 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. Wyrok jest nieprawomocny. Postępowanie sądowe, 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 zależnej pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. (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.



20.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku w nocie 3.

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. Dnia 8 lipca 2020 roku Naczelnik dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu, po uwzględnieniu zawieszenia biegu terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej w okresie od 31 marca do 23 maja 2020 roku, wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 19 października 2020 roku. W dniu 13 października 2020 roku Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu, po uwzględnieniu zawieszenia biegu terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej w okresie od 31 marca do 23 maja 2020 roku, wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 19 stycznia 2021 roku.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu, w odniesieniu do KIMSF23 pkt 10 nie ma prawnego obowiązku wypływów środków pieniężnych i nie ma podstaw do oceny wyższego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. W związku z tym Spółka zdecydowała, że na dzień 30 września 2020 roku i na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do tworzenia rezerw na powyższe ryzyko.

21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, kluczowy personel kierowniczy.

21.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 22.

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

21.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, nie konsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

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

| | Okres | Przychody ze sprzedaży | Pozostałe przychody operacyjne i finansowe | Zakupy usług, towarów i środków trwałych | Pozostałe koszty operacyjne i finansowe |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--|--|---|
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | 7 284 | 9 | 137 | |
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | 5 358 | 4 | 502 | |



| | Na dzień | Udzielone pożyczki | Należności handlowe i pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | Zobowiązania handlowe i pozostałe |
|-------------------------------|------------|--------------------|--|--|-----------------------------------|
| Pozostałe jednostki powiązane | 30.09.2020 | 61 | 2 379 | 314 | 2 569 |
| Pozostałe jednostki powiązane | 31.12.2019 | 206 | 6 375 | 365 | 663 |

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

22. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

22.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

| | w spółce dominującej | | w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych | | | Razem |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------------|--------------|
| | wynagrodzenie za okres | inne świadczenia za okres | wynagrodzenie za okres | wyплаты z zysku za okres | | |
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | lat wcześniejszych | |
| Bartosz Kuźniar prezes zarządu | 29 | 9 | 72 | 1 437 | | 1 547 |
| Tomasz Dotkuś wiceprezes zarządu ds. finansowych - | 249 | 6 | 81 | | | 336 |
| Razem | 278 | 15 | 153 | - | 1 437 | 1 883 |

22.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

| | w spółce dominującej | | w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych | | | Razem |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------------|------------|
| | wynagrodzenie za okres | inne świadczenia za okres | wynagrodzenie za okres | wyплаты z zysku za okres | | |
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | lat wcześniejszych | |
| Dariusz Olczyk przewodniczący rady nadzorczej | 9 | | | | | 9 |
| Jan Olczyk wiceprzewodniczący rady nadzorczej | 10 | | | | | 10 |
| Arkadiusz Król sekretarz rady nadzorczej | 6 | | | 239 | | 245 |
| Bartosz Krzesiak członek rady nadzorczej | 11 | | | | | 11 |
| Emilia Sawicka członek rady nadzorczej | 12 | | | | | 12 |
| Razem | 48 | - | - | - | 239 | 287 |



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

W dniu 27 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. (Lokum 12) złożyła w banku PKO Bank Polski S.A. oświadczenie o rezygnacji z wykorzystania kredytu wraz z wnioskiem o rozwiązanie umowy kredytu bez zachowania okresu wypowiedzenia. PKO Bank Polski S.A. potwierdził rozwiązanie umowy kredytowej z dniem 30 stycznia 2020 roku oraz jednoczesne zwolnienie zabezpieczeń, w tym poręczenia weksla własnego in blanco z wystawienia Lokum 12 wraz z deklaracją wekslową przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 29 stycznia 2020 roku spółka Olczyk sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. na rzecz Oknoplast Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na dostawę i montaż stolarki okiennej, w związku realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Klimeckiego w Krakowie. Poręczenie udzielone jest do kwoty 2 285 000,00 PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. (Lokum 9) zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28 189 031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Siesta" - Etap II - budynek C w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej. Kredyt udzielony jest na okres 28 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2022 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi m.in. poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta.

W dniu 28 maja 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. (Lokum 14) zawarła, jako kredytobiorca, dwie umowy kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum 14 otrzymała do dyspozycji dwa kredyty w wysokości 15 666 970,00 PLN oraz 23 046 653,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Monte" – Etapy I i II w Sobótce przy ul. Armii Krajowej. Kredyty udzielone są na okres 43 miesięcy oraz 25 miesięcy (odpowiednio Etap I i Etap II), odpowiednio do dnia 15 grudnia 2023 roku i 15 czerwca 2022 roku. Zabezpieczenie kredytów stanowią m.in. weksle własne in blanco z wystawienia Lokum 14 wraz z deklaracjami wekslowymi, poręczone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 31 lipca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. (Lokum 4) zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum 4 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 85 634 937,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego „Lokum Porto” we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej, do dnia 15 czerwca 2023 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi m.in. poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta.

W dniu 4 września 2020 roku spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. na rzecz Keller – Polska sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na wykonanie wzmocnienia podłoża gruntowego pod fundamentami budynków, na zabezpieczenie wykopu i pełnienie nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu. Poręczenie udzielone jest do dnia 31 marca 2021 roku i do kwoty 1 309 000,00 PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT.

W dniu 24 września 2020 roku spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. na rzecz BEL-POL sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na dostawę i montaż drzwi wejściowych do mieszkań, w związku z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Walerego Sławka w Krakowie. Poręczenie udzielone jest najpóźniej do dnia 30.12.2021 roku i do kwoty 594 000,00 PLN brutto.



24. Inne istotne wydarzenia

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

W dniu 15 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie X etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 256 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 23 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży za nieruchomość na kwotę 42 000 000,00 PLN plus należny podatek VAT w kwocie 9 660 000,00 PLN tj. na kwotę brutto 51 660 000,00 PLN. Na nieruchomości spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji serii F.

W dniu 4 lutego 2020 roku, w ślad za uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") nr 62/2020 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 65.000 obligacji na okaziciela serii F Emitenta o łącznej wartości nominalnej 65 000 000,00 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000,00 PLN ("Obligacje"), w dniu 3 lutego 2020 roku, Zarząd GPW podjął Uchwałę nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst Obligacji, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700010". Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą "LKD0623".

W dniu 21 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., w związku z brakiem ustawowego obowiązku powtórnego dopuszczenia do użytkowania przebudowanych i wyremontowanych budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania, uzyskała postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie istniejących budynków B, C (obejmującego lokale usługowe), budynek portierni i ogrodzenie w ramach inwestycji Lokum Vena. Postanowienie jest ostateczne.

W dniu 28 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie miejsc postojowych i zagospodarowania terenu inwestycji Lokum Vena. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 18 marca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. uzyskała decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Lokum Porto przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu, obejmującej 390 mieszkań i 72 jednostki hotelowe. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 29 lipca 2020 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na podstawie formalnego zwołania na podstawie art. 15zż ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w zw. z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji oraz w trybie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami Statutu oraz regulacjami zawartymi w 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 01.01.2019–31.12.2019,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2019-31.12.2019,
- przeznaczenia zysku za rok 2019 na kapitał zapasowy Spółki,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- przyjęcia Polityki wynagrodzeń.



W dniu 13 sierpnia 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 11 S.K.A. (Kupujący) - zawarła dwa aneksy do przedwstępnych umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej (Nieruchomość). Strony uzgodniły nowe daty zawarcia Umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na dzień niepóźniejszy niż do dnia 31 grudnia 2022 roku. Zwiększeniu uległo również zobowiązanie Kupującego do uiszczenia na rzecz Sprzedających kwot zadatków, które zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży o łączną kwotę 3 mln PLN netto, tj. do kwoty 8 mln PLN netto. Sprzedający i Kupujący ustalili, że kwoty stałe wynikające z umów przedwstępnych, w łącznej wysokości 70 mln PLN netto, podlegać będą oprocentowaniu w wysokości 10% w skali roku, począwszy od dnia następnego po dniu pierwotnie ustalonego terminu na zawarcie danej umowy przyrzeczonych do dnia poprzedzającego ich zawarcie. Kupujący zobowiązał się do uiszczenia Sprzedającemu kwot stanowiących równowartość należności z tytułu podatku rolnego, podatku od nieruchomości, a także z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste Nieruchomości - za okres od dnia następnego po dniu pierwotnych terminów przewidzianych na zawarcie umów przyrzeczonych do dnia przewidzianego w ww. aneksach na zawarcie umów przyrzeczonych. Pozostałe istotne warunki umów nie uległy zmianie.

W dniu 15 września 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k., uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, które w okresie stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 traktowane jest jak udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Lokum Villa Nova, obejmującej 98 mieszkań. Zaświadczenie jest ostateczne.

Zmiany organizacyjne w Grupie, specyfikacje nowo zawartych umów kredytów bankowych, dywidendy opisane zostały w innych punktach niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

25. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

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

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. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego. Z powodu ograniczonej oferty mieszkaniowej w ubiegłym roku, zarząd spodziewa się istotnego zmniejszenia wyniku finansowego Grupy za pozostałe miesiące roku 2020.

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 osiągniętych dotychczas ponadprzeciętnych 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.

26. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 29 października 2020 roku spółka Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 16 S.K.A. (Kupujący) zawarła aneks do przedwstępnej umowy nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej (Umowa przedwstępna), położonej przy ul. Lothara Herbsta we Wrocławiu. Do zmiany Umowy przedwstępnej doszło na wniosek Sprzedających oraz z przyczyn leżących po ich stronie. Strony uzgodniły, że przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa przyrzeczona) zostanie zawarta nie później niż w terminie do 30 czerwca 2021 roku, z zastrzeżeniem warunków dodatkowych opisanych w aneksie. Jednakże Strony na żądanie Kupującego wyrażone po 31 marca 2021 roku mogą zawrzeć Umowę przyrzeczoną przed terminem wskazanym powyżej. Ponadto Kupujący przekazał na depozyt notarialny zadatek w kwocie 2 mln PLN brutto, który zostanie wypłacony Sprzedającym po spełnieniu się warunków określonych w Umowie przedwstępnej i aneksie. Zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży. Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie.

Emisja papierów dłużnych została opisana w nocie 9 niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

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



27. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2020 roku – 4,5268 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2020 roku – 4,4420 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2019 roku – 4,3086 EUR/PLN;

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

| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane) | od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane) | od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane) | od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane) |
|---|--|--|--|--|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z wyniku | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 135 020 | 210 913 | 30 396 | 48 952 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 30 928 | 63 280 | 6 963 | 14 687 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 26 470 | 59 251 | 5 959 | 13 752 |
| Zysk (strata) netto | 21 742 | 47 643 | 4 895 | 11 058 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 19 045 | 41 618 | 4 287 | 9 659 |
| Zysk na akcję (PLN/EUR) | 1,058 | 2,312 | 0,238 | 0,537 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR) | 1,058 | 2,312 | 0,238 | 0,537 |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,4420 | 4,3086 |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (82 460) | 86 345 | (18 564) | 20 040 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (482) | (2 316) | (109) | (538) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 46 181 | (122 309) | 10 396 | (28 387) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (36 761) | (38 280) | (8 276) | (8 885) |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,4420 | 4,3086 |

| | 30-09-2020 (dane niebadane) | 31-12-2019 | 30-09-2020 (dane niebadane) | 31-12-2019 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | |
| Aktywa | 693 627 | 688 357 | 153 227 | 161 643 |
| Zobowiązania długoterminowe | 156 016 | 202 260 | 34 465 | 47 496 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 157 605 | 118 762 | 34 816 | 27 888 |
| Kapitał własny | 380 006 | 367 335 | 83 946 | 86 259 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 383 322 | 366 793 | 84 678 | 86 132 |
| Kurs EUR/PLN na koniec okresu | – | – | 4,5268 | 4,2585 |



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | 30-09-2020 (dane niebadane) | 31-12-2019 | 30-09-2019 (dane niebadane) |
|---|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| AKTYWA TRWAŁE | | | |
| Wartości niematerialne | 27 | 79 | 89 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 11 905 | 12 320 | 12 321 |
| Inwestycje (w jednostkach powiązanych) | 148 841 | 148 621 | 148 621 |
| Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym) | 234 319 | 127 444 | 85 735 |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 314 | 1 263 | 1 328 |
| Aktywa trwałe | 396 406 | 289 727 | 248 094 |
| AKTYWA OBROTOWE | | | |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | – | – | – |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 638 | 5 051 | 2 156 |
| Pozostałe należności | 24 667 | 575 | 326 |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | 18 471 | 93 667 | 74 365 |
| Aktywa obrotowe | 45 776 | 99 293 | 76 847 |
| Aktywa razem | 442 182 | 389 020 | 324 941 |


Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

| PASYWA | 30-09-2020 (dane niebadane) | 31-12-2019 | 30-09-2019 (dane niebadane) |
|---|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał zakładowy | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Kapitał zapasowy | 160 311 | 120 784 | 120 784 |
| Zysk/strata z lat ubiegłych | - | - | - |
| Zysk/strata netto | 57 201 | 39 527 | 38 619 |
| Kapitał własny | 221 112 | 163 911 | 163 003 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Otrzymane pożyczki | 52 170 | 56 395 | 57 241 |
| Dłużne papiery wartościowe | 64 653 | 164 103 | 99 468 |
| Leasing | 597 | 591 | 710 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 789 | 525 | 225 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 110 | 110 | 86 |
| Pozostałe zobowiązania | 311 | 332 | 332 |
| Zobowiązania długoterminowe | 118 630 | 222 056 | 158 062 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 100 316 | 345 | 1 384 |
| Leasing | 507 | 626 | 688 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 95 | 7 | 135 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 237 | 458 | 500 |
| Pozostałe zobowiązania | 789 | 1 202 | 682 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 496 | 415 | 487 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 102 440 | 3 053 | 3 876 |
| Pasywa razem | 442 182 | 389 020 | 324 941 |



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

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym: | 12 983 | 12 380 | 4 702 | 4 342 |
| <i>od jednostek zależnych</i> | 12 732 | 12 141 | 4 620 | 4 249 |
| <i>od pozostałych jednostek powiązanych</i> | 141 | 101 | 48 | 46 |
| <i>od pozostałych jednostek</i> | 110 | 138 | 34 | 47 |
| Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów | 12 105 | 11 463 | 4 388 | 4 008 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 878 | 917 | 314 | 334 |
| Koszty sprzedaży | – | – | – | – |
| Koszty ogólnego zarządu | 867 | 962 | 91 | 335 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 34 | 359 | 25 | 137 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 231 | 601 | 71 | 279 |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | – | – | – | – |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | (186) | (287) | 177 | (143) |
| Przychody finansowe | 63 934 | 48 482 | 3 174 | 2 239 |
| Koszty finansowe | 6 225 | 10 283 | 2 578 | 2 826 |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | – | – | – | – |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 57 523 | 37 912 | 773 | (730) |
| Podatek dochodowy | 322 | (707) | 223 | (120) |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 57 201 | 38 619 | 550 | (610) |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | – | – | – | – |
| Zysk (strata) netto | 57 201 | 38 619 | 550 | (610) |
| Wynik netto | 57 201 | 38 619 | 550 | (610) |
| Inne całkowite dochody netto | – | – | – | – |
| Całkowite dochody razem | 57 201 | 38 619 | 550 | (610) |

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Średnia ważona liczba akcji w okresie | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | 3,178 | 2,146 | 0,031 | (0,034) |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | 3,178 | 2,146 | 0,031 | (0,034) |



4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2020 roku | 3 600 | 120 784 | 39 527 | – | 163 911 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | – |
| Saldo po zmianach | 3 600 | 120 784 | 39 527 | – | 163 911 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | | | – |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | 39 527 | (39 527) | | – |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku | | | | 57 201 | 57 201 |
| Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane) | 3 600 | 160 311 | – | 57 201 | 221 112 |

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|---|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2019 roku | 3 600 | 118 491 | 38 293 | – | 160 384 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | – |
| Saldo po zmianach | 3 600 | 118 491 | 38 293 | – | 160 384 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | (36 000) | | (36 000) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | 2 293 | (2 293) | | – |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku | | | – | 39 527 | 39 527 |
| Saldo na dzień 31.12.2019 roku | 3 600 | 120 784 | – | 39 527 | 163 911 |

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2019 roku | 3 600 | 118 491 | 38 293 | – | 160 384 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | – |
| Saldo po zmianach | 3 600 | 118 491 | 38 293 | – | 160 384 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | (36 000) | | (36 000) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | 2 293 | (2 293) | | – |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku | | | | 38 619 | 38 619 |
| Saldo na dzień 30.09.2019 roku (dane niebadane) | 3 600 | 120 784 | – | 38 619 | 163 003 |



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 57 523 | 37 912 | 773 | (730) |
| Korekty razem | (54 588) | (34 495) | (1 305) | 1 243 |
| Amortyzacja | 1 392 | 1 297 | 456 | 463 |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych | | | | |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | (57 541) | (37 581) | (596) | 772 |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych | 1 | (57) | | (26) |
| Zmiana stanu rezerw | 81 | (208) | (57) | 264 |
| Zmiana stanu zapasów | | | | |
| Zmiana stanu należności | 2 368 | 3 359 | (929) | (382) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (889) | (1 491) | (179) | 68 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | | 186 | | 84 |
| Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej | 2 935 | 3 417 | (532) | 513 |
| Zapłacony podatek dochodowy | (20) | 442 | | (2) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 2 915 | 3 859 | (532) | 511 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| Wpływy | 73 278 | 208 370 | 44 131 | 106 378 |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | | 28 | | |
| Wpływy z aktywów finansowych, w tym: | 73 278 | 208 342 | 44 131 | 106 378 |
| w jednostkach powiązanych, w tym: | 73 278 | 208 342 | 44 131 | 106 378 |
| <i>udzielone pożyczki długoterminowe</i> | 40 821 | 150 510 | 28 674 | 65 336 |
| <i>nabyte obligacje</i> | | | | |
| <i>otrzymane dywidendy</i> | 32 457 | 57 832 | 15 457 | 41 042 |
| Inne wpływy inwestycyjne | | | | |
| Wydatki | 140 892 | 47 370 | 25 078 | 7 100 |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 465 | 2 312 | 38 | 270 |
| Wydatki na aktywa finansowe, w tym: | 140 427 | 45 058 | 25 040 | 6 830 |
| w jednostkach powiązanych, w tym: | 140 427 | 45 058 | 25 040 | 6 830 |
| <i>udzielone pożyczki długoterminowe</i> | 140 427 | 45 058 | 25 040 | 6 830 |
| <i>nabycie udziałów i akcji</i> | | | | |
| Inne wydatki inwestycyjne | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (67 614) | 161 000 | 19 053 | 99 278 |


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2020 do 30.09.2020 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| Wpływy | – | 18 900 | – | – |
| Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | |
| Kredyty i pożyczki | | 18 900 | | |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | | | | |
| Inne wpływy finansowe | | | | |
| Wydatki | 10 497 | 220 120 | 4 262 | 67 062 |
| Nabycie akcji własnych | | | | |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | 36 000 | | |
| Spląty kredytów i pożyczek | 5 236 | 98 685 | 3 630 | 62 897 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | | 75 000 | | |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | 575 | 489 | 253 | 169 |
| Odsetki | 4 686 | 9 946 | 379 | 3 996 |
| Inne wydatki finansowe | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (10 497) | (201 220) | (4 262) | (67 062) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (75 196) | (36 361) | 14 259 | 32 727 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 93 667 | 110 726 | 4 212 | 41 638 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | – | – | – | – |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 18 471 | 74 365 | 18 471 | 74 365 |
| o ograniczonej możliwości dysponowania | – | – | – | – |



6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2020 roku – 4,5268 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2020 roku – 4,4420 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2019 roku – 4,3086 EUR/PLN;

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

| | od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane) | | od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane) | |
|---|--|-----------|--|---------------|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z wyniku | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 12 983 | 12 380 | 2 923 | 2 873 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | (186) | (287) | (42) | (67) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 57 523 | 37 912 | 12 950 | 8 799 |
| Zysk (strata) netto | 57 201 | 38 619 | 12 877 | 8 963 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 57 201 | 38 619 | 12 877 | 8 963 |
| Zysk na akcję (PLN; EUR) | 3,178 | 2,146 | 0,715 | 0,498 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR) | 3,178 | 2,146 | 0,715 | 0,498 |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,4420 | 4,3086 |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 2 915 | 3 859 | 656 | 896 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (67 614) | 161 000 | (15 222) | 37 367 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (10 497) | (201 220) | (2 363) | (46 702) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (75 196) | (36 361) | (16 928) | (8 439) |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,4420 | 4,3086 |

| | 30-09-2020 (dane niebadane) | | 31-12-2019 | |
|---|--------------------------------|---------|---------------|---------------|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | |
| Aktywa | 442 182 | 389 020 | 97 681 | 91 351 |
| Zobowiązania długoterminowe | 118 630 | 222 056 | 26 206 | 52 144 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 102 440 | 3 053 | 22 630 | 717 |
| Kapitał własny | 221 112 | 163 911 | 48 845 | 38 490 |
| Kurs EUR/PLN na koniec okresu | – | – | 4,5268 | 4,2585 |



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 27 listopada 2020 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

| Data | Funkcja | Imię i Nazwisko | Podpis |
|------------------------|----------------|-----------------|--------|
| 27 listopada 2020 roku | prezes zarządu | Bartosz Kuźniar | |

| Data | Funkcja | Imię i Nazwisko | Podpis |
|------------------------|------------------------------------|-----------------|--------|
| 27 listopada 2020 roku | wiceprezes zarządu ds. finansowych | Tomasz Dotkuś | |