



Sprawozdanie zarządu
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)



Spis treści

1.	Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	2
1.1.	Informacje ogólne	2
1.2.	Przedmiot działalności.....	2
1.3.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe.....	4
1.3.1.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	4
1.3.2.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	6
1.4.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)	6
1.5.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne.....	7
1.6.	Struktura sprzedaży jednostki dominującej	7
1.7.	Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku.....	7
1.8.	Inwestycje zakończone, realizowane i planowane	11
1.9.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	13
2.	Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper	14
2.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.....	14
2.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	16
2.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów	17
2.4.	Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.....	19
2.5.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanim Emitenta	22
2.6.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta.....	23
2.7.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	24
3.	Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	26
3.1.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	26
3.1.1.	Ryzyko finansowe.....	26
3.1.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy.....	27
3.1.3.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	29
3.2.	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego.....	31
4.	Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.....	32
4.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent	32
4.2.	Kapitał zakładowy.....	32
4.3.	Akcjonariat	33
4.4.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	33
4.5.	Ograniczenia praw z akcji	33
4.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	34
4.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	34
4.8.	Zmiana Statutu Spółki.....	34
4.9.	Walne Zgromadzenie Spółki	34
4.10.	Zarząd	35
4.11.	Rada nadzorcza	35
4.12.	Komitet Audytu	36
5.	Pozostałe informacje	37
5.1.	Stanowisko zarządu dotyczące możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu	37
5.2.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	37
5.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	37
5.4.	Inne istotne wydarzenia	37
	(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)	37
5.5.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	37
6.	Zatwierdzenie do publikacji.....	38



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

1.1. Informacje ogólne

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

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

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

Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper należy czytać łącznie ze sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 12 marca 2021 roku.

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

1.2. Przedmiot działalności

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

Rolą Spółki jest:

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



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

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych we Wrocławiu i Krakowie.

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych.

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

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

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



1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

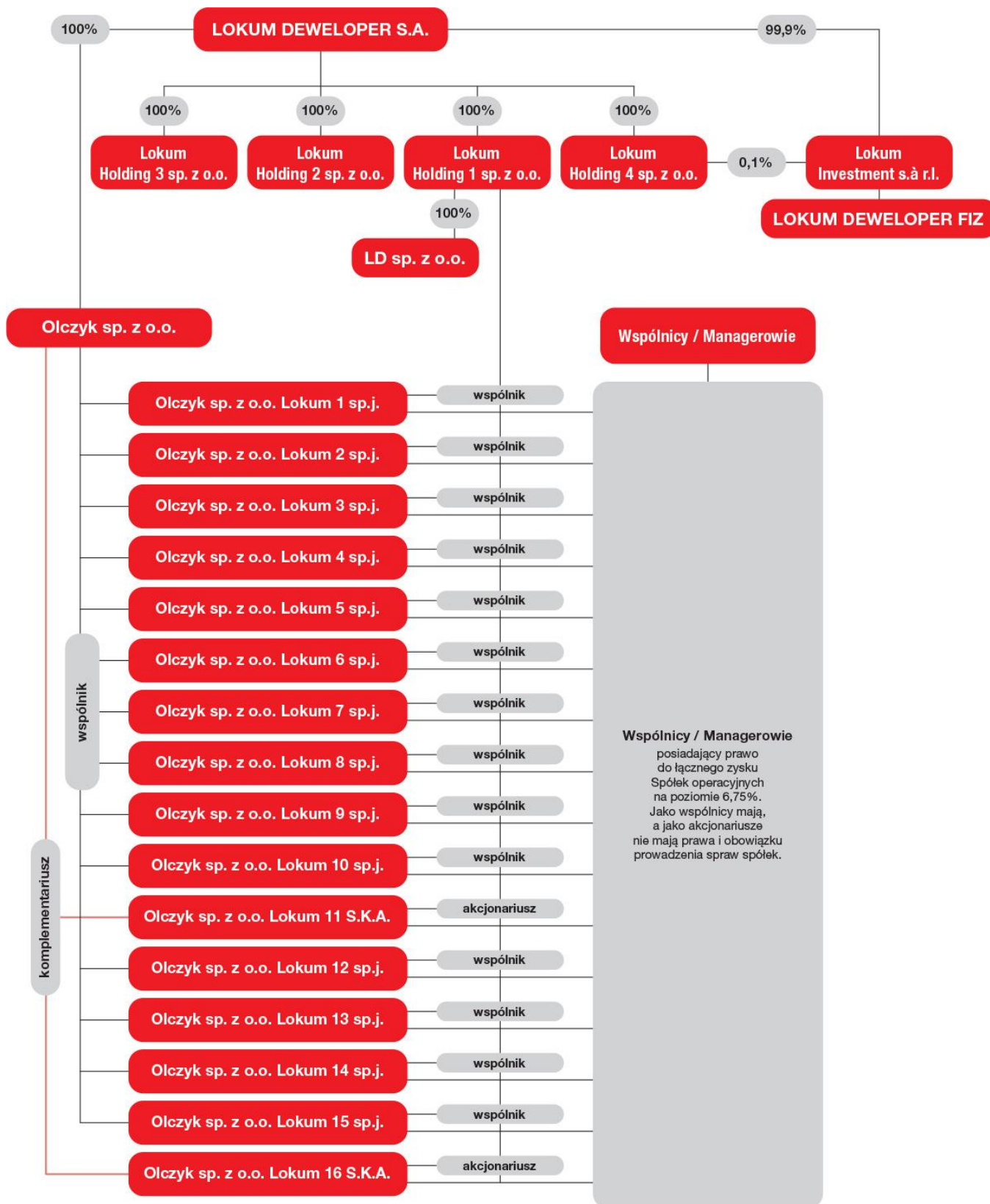
Właścicielem większości akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu należą do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2021 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

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



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2021 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa składała się z:

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

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2021 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zgromadzenia Wspólników spółek komandytowych (Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 10, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15) podjęły uchwały w sprawie przekształcenia formy prawnej w spółki jawne. Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia tych spółek w spółki jawne w dniu 15 stycznia 2021 roku.

W dniu 12 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółek Lokum 7 i Lokum 12 w spółki jawne.

W dniu 15 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółki Lokum 8 w spółkę jawną.

W dniu 22 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółki Lokum 9 w spółkę jawną.

W dniu 2 marca 2021 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 10 podjęło uchwałę w sprawie obniżenia udziału kapitałowego wspólnika Lokum Holding 1 o kwotę 16.142.983,80 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na ww. zmniejszenie udziału kapitałowego. Wypłata udziału kapitałowego zostanie rozliczona z kapitału zapasowego spółki Lokum 10.

W dniu 30 marca 2021 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Lokum 11, podczas którego zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005,00 PLN do kwoty 50 006,00 PLN oraz o zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 12 mln PLN.

W dniu 18 maja 2021 roku Lokum Deweloper S.A. zawiązało spółki: Lokum Holding 2 i Lokum Holding 3, których zostało jedynym wspólnikiem. W dniu 20 maja 2021 roku spółka Lokum Holding 2, a w dniu 21 maja 2021 roku spółka Lokum Holding 3, zostały wpisane do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS.

W pierwszym półroczu 2021 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.



1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku podmioty z Grupy Kapitałowej nie nabyły nieruchomości.

Wydarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 2 lipca 2021 roku LOKUM DEWELOPER FIZ zawarł umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 4/80, położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, o powierzchni 1,9179 ha (Nieruchomość). Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wynosiła 25 mln PLN netto plus należny podatek VAT, tj. 30, 75 mln PLN brutto. Pierwotnie, stroną przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości (Umowa przedwstępna) była spółka Lokum 16. W dniu 2 lipca 2021 roku Lokum 16 przeniosła na Lokum Deweloper FIZ wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy przedwstępnej. Uiszczony zadatek w kwocie 2 mln PLN brutto został zwrócony Lokum 16.
- W dniu 29 lipca 2021 roku Lokum 2 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 10/12, położonej we Wrocławiu przy ul. Cz. Klimasa i ul. Bogedaina, o powierzchni 0,0183 ha (Nieruchomość 1), a także umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki 10/14, 10/15, 10/16, 10/19 i 10/21, położonej we Wrocławiu przy ul. Cz. Klimasa, o łącznej powierzchni 1,7894 ha (Nieruchomość 2). Cena sprzedaży Nieruchomości 1 wyniosła 142 tys. PLN netto plus należny podatek VAT, tj. 174,66 tys. PLN brutto, a cena sprzedaży Nieruchomości 2 wyniosła 13,813 mln PLN netto plus należny podatek VAT, tj. 16,990 mln PLN brutto. Zawarcie umowy przeniesienia prawa do Nieruchomości 1 nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2021 roku, z uwagi na nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu.

1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej

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

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

Źródło przychodu	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)		od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	3 636	32,39%	2 297	27,74%
Usługi księgowo, prawne i administracyjne	2 638	23,50%	3 144	37,97%
Usługi wsparcia sprzedaży i obsługi posprzedażowej	3 048	27,16%	1 754	21,18%
Usługi marketingowe	1 831	16,31%	1 010	12,20%
Razem	11 153	99,37%	8 205	99%
Ogółem przychody ze sprzedaży	11 224	100%	8 281	100%

1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2021 była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

Cechą charakterystyczną pierwotnego rynku mieszkaniowego, na którym działa Grupa, jest rozproszenie odbiorców. Nie identyfikuje się odbiorców, których udział osiągałby co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Główni odbiorcy to osoby fizyczne poszukujące mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – przede wszystkim ludzie młodzi (single), młode małżeństwa oraz rodziny szukające większych lokali, które zapewniają komfort funkcjonowania, a często również stają się ekwiwalentem dla domu

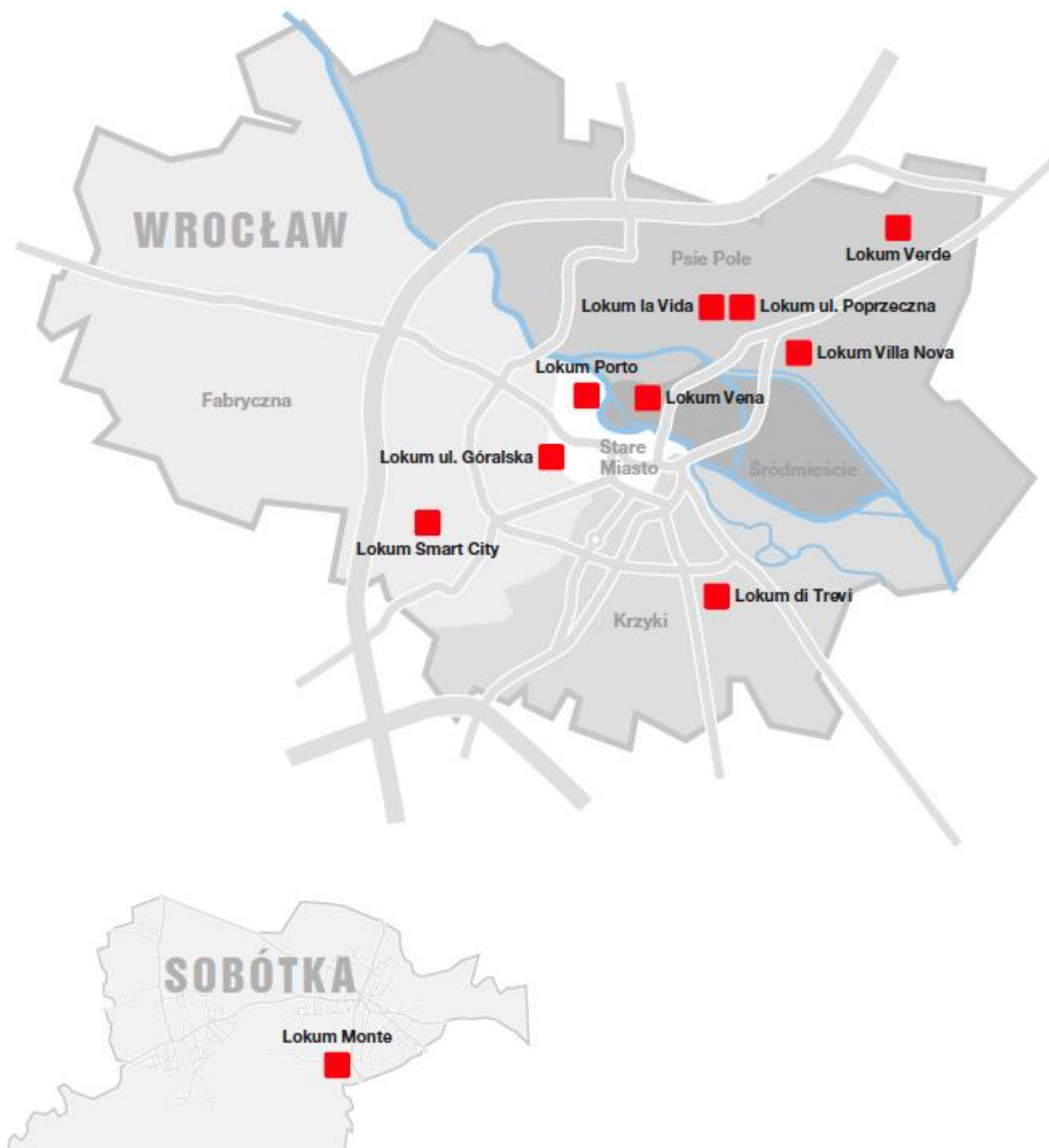


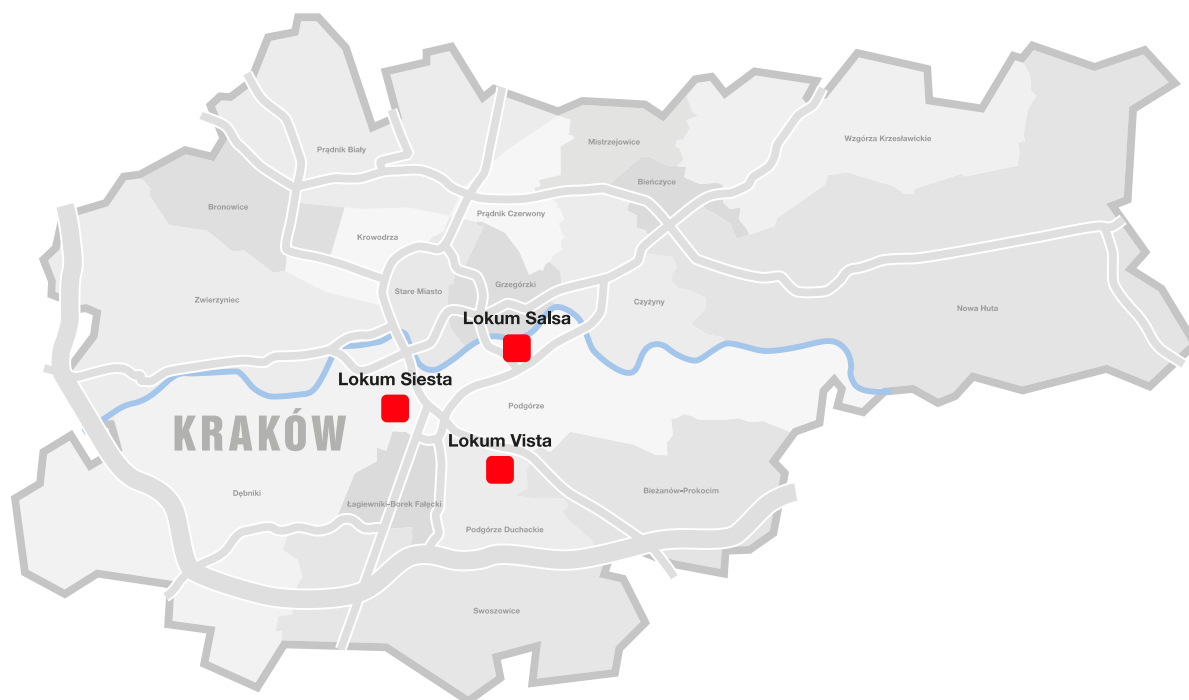
jednorodzinnego położonego z dala od centrum. Pewną część odbiorców stanowią także osoby w wieku emerytalnym, którym sytuacja finansowa pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych i korzystanie z bogatej i nowoczesnej infrastruktury osiedli budowanych przez Grupę. Wśród klientów są również osoby kupujące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

Wynik finansowy Grupy w pierwszym półroczu 2021 pochodzi przede wszystkim z inwestycji Lokum Vista IIa i IIb oraz Lokum Siesta II – zakończonych w I półroczu 2021, a także z wcześniej zrealizowanych inwestycji: Lokum Vena II, Lokum Villa Nova, Lokum di Trevi VII, VIII. Łącznie w I półroczu 2021 rozpoznano w wyniku 305 lokali.

Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2021	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Vista IIa	130
Lokum Siesta II	79
Lokum Vista IIb	42
Lokum Vena II	29
Lokum Villa Nova	22
Lokum di Trevi VIII	1
Lokum di Trevi VII	1
Lokale usługowe	1
Razem	305

Poniżej przedstawiono mapy z zaznaczonymi lokalizacjami inwestycji, z których pochodzi wynik I półrocza 2021, oraz które są obecnie w ofercie i w przygotowaniu przez Grupę.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępny) w I półroczu 2021 objęła inwestycje w pięciu lokalizacjach we Wrocławiu - Lokum Porto, Lokum Verde, Lokum di Trevi, Lokum Vena oraz Lokum Villa Nova, oraz w podwrocławskiej Sobótce – Lokum Monte, a także w trzech lokalizacjach w Krakowie - Lokum Siesta, Lokum Vista i Lokum Salsa. Odnotowany wynik obejmuje 379 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Sprzedaż ta częściowo budowała wynik I półroczu 2021 – lokale z zakończonych inwestycji – Lokum Vista IIa i IIb, Lokum Siesta II, Lokum Villa Nova, Lokum Vena II i Lokum di Trevi VII. Dodatkowo wg stanu na 30 czerwca 2021 roku Spółki z Grupy miały zawartych 66 umów rezerwacyjnych, oczekujących na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Sprzedaż lokali w I półroczu 2021	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I i IIb	8
Lokum Monte IIa	4
Lokum Villa Nova	10
Lokum di Trevi VII	1
Lokum di Trevi X	1
Lokum Vena I	1
Lokum Vena II	40
Lokum Verde I	23
Lokum Verde II	5
Lokum Porto I	33
Lokum Porto II	47
Lokum Siesta II	40



Sprzedaż lokali w I półroczu 2021	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Vista IIa	102
Lokum Vista IIb	28
Lokum Vista IIIa	12
Lokum Salsa I	-14
Lokum Salsa II	38
Razem	379

1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W I półroczu 2021 Grupa Lokum Deweloper zrealizowała w Krakowie inwestycje Lokum Vista IIa i IIb oraz Lokum Siesta II. Spośród 362 mieszkań 251 zostało rozpoznanych w wyniku. Dodatkowo w I półroczu 2021 11 lokali usługowych uzyskało pozwolenie na użytkowanie.

Inwestycje zrealizowane w I półroczu 2021	Liczba lokali
Lokum Siesta II	121
Lokum Vista IIa i IIb	241
Lokale usługowe	11
Razem	373

W I półroczu 2021 Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper rozpoczęła realizację inwestycji Lokum Verde I, II we Wrocławiu oraz Lokum Vista IIIa w Krakowie.

Inwestycje rozpoczęte w I półroczu 2021	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum Verde I	107	2022 rok
Lokum Verde II	139	2022 rok
Lokum Vista IIIa	123	2022 rok
Razem	369	

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa realizowała we Wrocławiu i okolicach 866 lokali i prowadziła prace przygotowawcze oraz planistyczne dla 9 109 lokali w kolejnych etapach osiedli Lokum Porto i Lokum Verde oraz w inwestycjach: Lokum la Vida, Lokum Smart City oraz przy ul. Góralskiej i Poprzecznej.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2021		2022	2023	2024+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji		Lokale w przygotowaniu	
Lokum di Trevi VII, VIII, X	3				
Lokum di Trevi XI, XII					598
Lokum Vena I, II	68				
Lokum Villa Nova	27				
Lokum Monte		56	96		
Lokum Porto I			166		
Lokum Port II			224		



INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2021		2022	2023	2024+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu		
Lokum Porto III		72			
Lokum Porto IV i V				341	
Lokum Porto VI i VII					308
Lokum Verde I		107			
Lokum Verde II		139			
Lokum Verde III				214	
Lokum la Vida				330	
Lokum ul. Góralska					2 700
Lokum ul. Poprzeczna					3 000
Lokum Smart City					1 585
Lokale usługowe	26	6		19	14
Razem	124	62	804	904	8 205
Razem	186		804	904	8 205
Razem	124	866		9 109	

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper realizowała w Krakowie 480 lokali i prowadziła prace przygotowawcze dla 564 lokali w kolejnych etapach inwestycji Lokum Siesta i Lokum Vista.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2021		2022	2023	2024+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu		
Lokum Vista I	3				
Lokum Vista II	241				
Lokum Vista IIIa		121			
Lokum Vista IIIb				131	
Lokum Vista IV				244	
Lokum Siesta II	121				
Lokum Siesta III				84	
Lokum Siesta IV				100	
Lokum Salsa I		102			
Lokum Salsa II		195			
Lokum Salsa III			60		
Lokale usługowe	5		2	5	
Razem	370	297	183	564	0
Razem	667		183	564	0
Razem	370	480		564	

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.



Grupa posiada obecnie w realizacji 1 346 lokali i prowadzi prace przygotowawcze oraz planistyczne dla kolejnych 9 673 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 49,5 ha zakontraktowany w cenie 370,1 mln PLN.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	866 lokali; 4,5 ha; 15,5 mln PLN	9 109 lokali; 39,3 ha; 289,6 mln PLN
Kraków	480 lokali; 2,2 ha; 30,7 mln PLN	564 lokale; 3,5 ha; 34,3 mln PLN
Razem	1 346 lokali; 6,7 ha; 46,2 mln PLN	9 673 lokale; 42,8 ha; 323,9 mln PLN
Razem	11 019 lokali; 49,5 ha, 370,1 mln PLN (33,6 tys. PLN/lokal)	

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2021 obejmowała 801 lokali we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 30 czerwca 2021 roku	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	73
Lokale w inwestycjach w realizacji	728
Razem	801

1.9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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



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

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2021 (dane niebadane)	Udział	31.12.2020	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	461 337	89%	419 333	87%	10,0%
Wartości niematerialne	293	< 1%	333	< 1%	-12,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	13 527	3%	13 223	3%	2,3%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 851	29%	148 841	31%	0,0%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	296 766	57%	255 547	53%	16,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900	< 1%	1 389	< 1%	36,8%
2. Aktywa obrotowe	57 868	11%	62 177	13%	-6,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	18	< 1%	12	< 1%	50,0%
Należności z tytułu dostaw i usług	2 564	< 1%	6 349	1%	-59,6%
Pozostałe należności	25 405	5%	8 600	2%	195,4%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	29 881	6%	47 216	10%	-36,7%
Aktywa razem	519 205	100%	481 510	100%	7,8%
PASYWA					
1. Kapitał własny	257 249	50%	219 348	46%	17,3%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	206 748	40%	160 311	33%	29,0%
Zysk/strata netto	46 901	9%	55 437	12%	-15,4%
2. Zobowiązania	261 956	50%	262 162	54%	-0,1%
Zobowiązania długoterminowe	237 887	46%	155 719	32%	52,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	24 069	5%	106 443	22%	-77,4%
Pasywa razem	519 205	100%	481 510	100%	7,8%

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów wzrosła o 7,8%, co jest głównie spowodowane podjęciem uchwały o wypłacie dywidendy w Lokum Holding 1. Spadek środków pieniężnych (-36,7%) wynika z wypłacanych w okresie sprawozdawczym pożyczek dla spółek z Grupy Kapitałowej na potrzeby realizacji inwestycji, co przełożyło się na wzrost należności z tytułu udzielonych pożyczek (16,1%). Związane jest to z funkcją jaką pełni Spółka Lokum Deweloper S.A. Jednym z jej zadań jest gromadzenie nadwyżek środków pieniężnych wypracowanych w ramach Grupy Kapitałowej i następnie przeznaczenie ich w miarę zapotrzebowania na realizację bieżących projektów oraz zakupy działek pod nowe projekty.

Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim inwestycje w jednostkach powiązanych (29% aktywów ogółem) oraz udzielone pożyczki (57% aktywów ogółem) stanowią 86% sumy bilansowej Spółki. Taka struktura aktywów wynika przede wszystkim z przyjętego modelu finansowania inwestycji deweloperskich, w którym grunt oraz początkowe nakłady na realizację inwestycji są finansowane w dużej mierze za pomocą pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą Grupy Kapitałowej.

W obszarze pasywów na uwagę zasługuje utrzymywanie się udziału kapitału własnego na bezpiecznym poziomie powyżej 40%, a także wysoki udział zobowiązań długoterminowych. Wzrost kapitałów własnych wynika z zatrzymania większej części zysku za 2020 rok. W okresie



sprawozdawczym nastąpił również znaczny spadek zobowiązań krótkoterminowych, co wynika z przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii E, których termin wykupu przypadał na 18 czerwca 2021 roku. Przedterminowy wykup został sfinansowany z nowej emisji obligacji serii H o wartości nominalnej 100 mln PLN. Przeprowadzenie nowej emisji obligacji wpłynęło również na wzrost poziomu zobowiązań długoterminowych.

Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	11 224	8 281	36%
Koszt własny sprzedaży	10 495	7 717	36%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	729	564	29%
Koszty ogólnego zarządu	1 032	776	33%
Zysk (strata) na sprzedaży	(303)	(212)	
Pozostałe przychody operacyjne	6	9	-33%
Pozostałe koszty operacyjne	98	160	-39%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(395)	(363)	
Przychody finansowe	52 819	60 760	-13%
Koszty finansowe	5 419	3 647	49%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(96)	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	46 909	56 750	-17%
Zysk (strata) netto	46 901	56 651	-17%

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

W pierwszej połowie roku zakończonej dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 96 tys. PLN. Odpis dotyczy aktualizacji należności podatkowej. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 3.1.3 niniejszego sprawozdania.



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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2021 (dane niebadane)	Udział	31.12.2020	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	33 944	4%	32 714	4%	3,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	13 516	< 2%	12 936	< 2%	4,5%
Nieruchomości inwestycyjne	2 037	< 1%	2 037	< 1%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 919	2%	17 246	2%	3,9%
Pozostałe aktywa trwałe	472	< 1%	495	< 1%	-4,6%
2. Aktywa obrotowe	735 531	96%	708 813	96%	3,8%
Zapasy	577 436	75%	547 905	74%	5,4%
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	23 449	3%	19 370	3%	21,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48 213	6%	56 420	8%	-14,5%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	85 791	11%	84 407	11%	1,6%
Pozostałe aktywa obrotowe	642	< 1%	711	< 1%	-9,7%
Aktywa razem	769 475	100%	741 527	100%	3,8%
PASYWA					
1. Kapitał własny	400 545	52%	378 199	51%	5,9%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Pozostałe kapitały	122 370	16%	122 370	17%	0,0%
Zyski zatrzymane	277 423	36%	255 238	34%	8,7%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	403 393	52%	381 208	51%	5,8%
Udziały niedające kontroli	(2 848)	< 1%	(3 009)	< 1%	
2. Zobowiązania	368 930	48%	363 328	49%	1,5%
Zobowiązania długoterminowe	244 902	32%	166 623	22%	47,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	124 028	16%	196 705	27%	-36,9%
Pasywa razem	769 475	100%	741 527	100%	3,8%

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

Istotny wzrost poziomu zobowiązań długoterminowych przy jednoczesnym obniżeniu się zobowiązań krótkoterminowych wynika głównie z dokonania przedterminowego wykupu obligacji serii E, których termin wykupu przypadał na czerwiec 2021 roku, oraz przeprowadzenia nowej emisji obligacji serii H o wartości nominalnej 100 mln PLN.

Udział kapitału własnego utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, wynosząc na koniec czerwca 2021 roku 52% pasywów ogółem.

Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 30 czerwca 2021 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań stanowiła 50% wartości aktywów obrotowych.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	158 681	108 078	47%
Koszt własny sprzedaży	99 428	71 424	39%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	59 253	36 654	62%
Marża brutto	37,3%	33,9%	3,4 p.p.
Koszty sprzedaży	6 490	3 775	72%
Koszty ogólnego zarządu	5 571	4 644	20%
Zysk (strata) na sprzedaży	47 192	28 235	67%
Marża zysku ze sprzedaży	29,7%	26,1%	3,6 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne	127	112	13%
Pozostałe koszty operacyjne	221	316	-30%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	47 098	28 031	68%
Marża EBIT	29,7%	25,9%	3,8 p.p.
Przychody finansowe	407	329	24%
Koszty finansowe	5 323	2 934	81%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(96)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	42 086	25 426	66%
Podatek dochodowy	7 588	4 577	66%
Zysk (strata) netto	34 498	20 849	65%
Marża zysku netto	21,7%	19,3%	2,4 p.p.
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	31 421	18 331	71%
Marża zysku netto przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego	19,8%	17,0%	2,8 p.p.

Osiągnięte w pierwszej połowie 2021 roku przychody wyniosły 159 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 305 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 roku, było to 267 lokali). Wynik ten jest ściśle skorelowany z harmonogramem realizacji poszczególnych inwestycji. Wartości procentowe wskaźników, takich jak marża brutto, marża zysku ze sprzedaży, marża EBIT oraz marża zysku netto uległy poprawie, co było spowodowane przyrostem ilości mieszkań rozpoznanych w wyniku i skutkowało wzrostem przychodów. Potencjał rozpoznań w całym 2021 roku wynosi 853 lokale i na koniec czerwca 2021 roku został zrealizowany w 36%.

2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 18 marca 2021 roku spółka 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 w zabezpieczeniach Kredytu w związku ze zmianą formy prawnej Lokum 13 ze spółki komandytowej w spółkę jawną – zmiana zastawów na prawach komandytariusza i komplementariusza w zastawy na prawach przysługujących wspólnikom spółki. Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy, której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 26 547 330,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Vista etap IIIa w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Kredyt udzielony jest na okres 27 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 Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 39 821 000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 31 marca 2021 roku spółka Lokum 9 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację etapu II inwestycji Lokum Siesta w Krakowie wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej z dnia 18 lutego 2020 roku, 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. wykonaniem w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oznaczonego jak budynek C oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony był na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany był w walucie polskiej i oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanowione były w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 42.283.550,00 PLN 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 wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 7 kwietnia 2021 roku spółka Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację etapów IIa i IIb inwestycji Lokum Vista w Krakowie wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej z dnia 20 grudnia 2019 roku, 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. wykonaniem budynków A i B1w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony był na okres od dnia 20 grudnia 2019 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany był w walucie polskiej i był oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanowione były 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 wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 13 maja 2021 roku spółka Lokum 15 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy, której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 29 654 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Verde - etap II we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 kwietnia 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 78 208 500,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej; hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytów udzielonych Lokum 15 na realizację pierwszego oraz drugiego etapu inwestycji Lokum Verde, a także wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku,



- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadała jedna ze spółek wchodząca w skład Grupy, tj. Lokum 13, w wysokości 20 035 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadały następujące spółki wchodzące w skład Grupy:

- Lokum 8: 16 956 tys. PLN,
- Lokum 9: 10 868 tys. PLN,
- Lokum 13: 25 620 tys. PLN.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykorzystywała środków z emisji akcji.

Informacje dotyczące emisji obligacji

W dniu 30 stycznia 2018 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 83/2018, a Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) Uchwałę Nr 23/18 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E Spółki. W dniu 7 lutego 2018 roku Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 104/2018, a Zarząd BondSpot uchwałę Nr 30/18 w sprawie wyznaczenia na dzień 9 lutego 2018 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 100 000 obligacji na okaziciela serii E Spółki o łącznej wartości nominalnej 100 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00080.

Seria	E
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	18 grudnia 2017 roku
Dzień Wykupu	18 czerwca 2021 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone.
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie, a także finansowanie spłaty zobowiązań Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta, w szczególności dokonanie przedterminowego wykupu obligacji serii C Spółki.
Dni płatności odsetek	18 czerwca 2018 roku, 18 grudnia 2018 roku, 18 czerwca 2019 roku, 18 grudnia 2019 roku, 18 czerwca 2020 roku, 18 grudnia 2020 roku, 18 czerwca 2021 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,1% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,1–3,5% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12 000 sztuk obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.

W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88 000 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii E Emitenta. Emitent był uprawniony do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii E. Kwota na jedną obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji



ww. opcji stanowi sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii E. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek („Kupon”) w dniu 29 marca 2021 roku. Kupon za siódmy okres odsetkowy wynosił 9,27 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 19 marca 2021 roku. Przedterminowy wykup obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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

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

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

Środki z emisji obligacji serii F zostały przeznaczone m.in. na zakup w dniu 23 stycznia 2020 roku przez spółkę Lokum 1 prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości na kwotę brutto 51,66 mln PLN (szczegółowy opis transakcji zawarto w nocie 1.5). Ponadto środki z emisji obligacji serii F zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta.

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



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

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego środki z emisji obligacji serii G zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta.

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

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

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

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

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



Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 6 września 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 6 września 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent będzie mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii obligacje odsetkowe na okaziciela o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

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

W dniu 25 stycznia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie wzmocnienia podłoża gruntowego pod fundamentami budynków i pełnienie nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją I etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Odolanowskiej we Wrocławiu.

W dniu 25 marca 2021 roku Lokum 15 oraz Keller – Polska Sp. z o.o. zawarły aneks do kontraktu, rozszerzając jego zakres, wobec czego zmianie uległo wynagrodzenie wykonawcy. Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. do kwoty 571 tys. PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT. Poręczenie zostało udzielone do dnia 15 lipca 2021 roku.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 26.547.330,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Vista etap IIIa w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Kredyt udzielony jest na okres 27 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 Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 39.821.000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 13 maja 2021 roku spółka Lokum 15 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 29 654 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Verde - etap II we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 kwietnia 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 78 208 500,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej; hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytów udzielonych Lokum 15 na realizację pierwszego oraz drugiego etapu inwestycji Lokum Verde, a także wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



2.6. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w pierwszej połowie 2021 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce oraz wszystkim podmiotom zależnym płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych:

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2021 (dane niebadane)	30.06.2020 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	6,5%	6,8%	-4,4%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	417,9%	684,1%	-38,9%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	8,8%	12,9%	-31,8%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	17,8%	25,8%	-31,0%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,40	0,46	427,2%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy] /Zobowiązania krótkoterminowe	2,40	0,46	427,2%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	1,24	0,04	2854,8%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług*liczba dni w okresie] /Przychody ze sprzedaży	41	38	10,0%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*liczba dni w okresie]/Koszt własny sprzedaży	244	28	776,7%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	50,5%	50,2%	0,6%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	101,8%	100,8%	1,0%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe] /Wartość pasywów	95,4%	77,2%	23,6%

Wskaźniki płynności przyjęły wyższe wartości z uwagi na przedterminowy wykup obligacji serii E, których termin wykupu przypadał na 18 czerwca 2021 roku, oraz emisję nowej serii obligacji H o wartości nominalnej 100 mln PLN, która w głównej mierze została przeznaczona na przedterminowy wykup obligacji serii E. W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12.000 sztuk obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN. W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88.000 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii E Emitenta. Istotna zmiana wskaźnika cyklu zobowiązań wynika z wykazania na koniec czerwca 2021 roku w zobowiązaniach krótkoterminowych zobowiązania z tyt. dywidendy w wysokości 9 mln PLN, której wypłata nastąpi w grudniu 2021 roku, oraz zobowiązania z tyt. zakupu środków trwałych (842 tys. PLN), które zostało uregulowane w lipcu 2021 roku.

Wskaźniki zadłużenia i wiarygodności kredytowej pozostały na zbliżonych poziomach w stosunku do roku poprzedniego. Poziomy wskaźników nie stanowią zagrożenia dla równowagi finansowej Spółki, co potwierdza bezpieczna wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania.



2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w pierwszym półroczu 2021 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2021 (dane niebadane)	30.06.2020 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	37,3%	33,9%	10,0%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	21,7%	19,3%	12,4%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	4,4%	5,5%	-20,0%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	8,5%	8,9%	-4,5%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	5,93	4,41	34,5%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy] /Zobowiązania krótkoterminowe	1,27	0,62	105,3%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,69	0,38	83,1%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	[Stan zapasów*liczba dni w okresie] /Przychody ze sprzedaży	659	861	-23,5%
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności + Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych] *liczba dni w okresie/Przychody ze sprzedaży	82	55	48,0%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe + Zobowiązania z tytułu umów z klientami] *liczba dni w okresie/Koszt własny sprzedaży	166	84	97,3%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	47,9%	38,6%	24,1%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	92,1%	63,0%	46,2%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe] /Wartość pasywów	83,9%	78,4%	7,0%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	0,28	0,28	

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

Wartości wskaźników ROA i ROE wyniosły odpowiednio 4,4% oraz 8,5%. Wskaźnik ROA obniżył się z uwagi na wzrost poziomu aktywów w stosunku do stanu na 30 czerwca 2020 roku.

Wskaźniki płynności bieżącej, szybkiej i gotówkowej przyjęły wyższe wartości z uwagi na wyższy stan aktywów obrotowych w porównaniu do stanu z dnia 30 czerwca 2020 roku.



Wskaźnik cyklu zapasów uległ obniżeniu głównie ze względu na wzrost przychodów ze sprzedaży w porównaniu do okresu porównywalnego. Wskaźniki cyklu należności i zobowiązań wzrosły głównie ze względu na dużo większą ilość aktywnych podpisanych umów deweloperskich, co jest wynikiem odbudowywania oferty po przejściowych trudnościach z roku 2019 i 2020.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano wzrost ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 47,9%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej przyjął wyższą wartość i utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 83,9%.

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



3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju

3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

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

3.1.1. Ryzyko finansowe

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

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. utraty lub ograniczenia zdolności do regulowania zobowiązań, jak i planowanych i nieplanowanych wydatków związanych z prowadzoną działalnością. Zarządzanie ryzykiem płynności odbywa się poprzez comiesięczne kontrolowanie i raportowanie mierników płynności finansowej, monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków, zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków. Główne kontrole, następujące cyklicznie co miesiąc, polegają na przedstawieniu Zarządowi podstawowych raportów związanych z działalnością operacyjną, inwestycyjną i finansową Grupy wraz



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

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

Zdaniem zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Na dzień 30 czerwca 2021 roku spółki Grupy dysponowały niewykorzystanymi przyznanymi środkami kredytowymi w wysokości 240,3 mln PLN. Planowane wpływy ze sprzedaży mieszkań w ocenie zarządu w pełni zabezpieczają zapotrzebowanie w środki finansowe wymagane przez Lokum Deweloper S.A.

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN, wpływ ryzyka walutowego na wyniki Grupy jest znikomy.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko zmiany cen

Grupa Lokum Deweloper monitoruje ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń. W okresie sprawozdawczym nie zawarto i nie były aktywne transakcje pochodne.

3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

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

Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

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

Wahania koniunktury branży

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

Dostępność nowych terenów inwestycyjnych

Pomimo obserwowanej tendencji wzrostu cen gruntów, Grupa dokonuje zakupu nowych gruntów jedynie w atrakcyjnych lokalizacjach po konkurencyjnych cenach umożliwiających realizowanie zadowalających marż. Jest to możliwe dzięki wieloletniej obecności na rynku, zdobytemu doświadczeniu oraz wypracowanej pozycji. Grupa we własnym zakresie aktywnie analizuje rynek nieruchomości gruntowych, a także współpracuje z firmami zajmującymi się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Wieloletnia współpraca z tymi podmiotami pozwala na wczesne pozyskiwanie informacji o nieruchomościach przewidzianych do sprzedaży, co wraz ze zdolnością szybkiego



przeprowadzenia analizy nieruchomości i podejmowania decyzji zakupowych umożliwia zakup gruntu przed konkurencją. Grupa prowadzi własne analizy rynkowe oraz dodatkowo wspiera się specjalistycznymi zewnętrznymi opracowaniami. Ponadto Grupa dąży do nabywania gruntów przeznaczonych pod inwestycje, posiadających wystarczające uregulowania planistyczne.

Koszty realizacji projektów deweloperskich

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

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

Terminowość realizacji projektów deweloperskich

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

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

Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

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

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

Warunki atmosferyczne

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



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

Dostępność finansowania

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

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

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

Czynniki makroekonomiczne

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

Regulacje prawne

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

Przepisy prawa podatkowego

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

Zważywszy na rozbudowaną strukturę Grupy oraz finansowanie podmiotów Grupy poprzez emisję obligacji nabywanych przez fundusz inwestycyjny zamknięty, grupa zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi



i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz grupy kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowe ustalenia dokonane przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w zakresie prawidłowości rozliczeń Spółki wykazały zaniżenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 51.765 PLN. Po przeprowadzeniu ponownej weryfikacji materiału zebranego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, Spółka zgodziła się ze stanowiskiem organu podatkowego w przedmiotowej sprawie i uiszczyła należny podatek dochodowy wraz z odsetkami w terminie dwóch tygodni od odebrania wyniku kontroli.

Poza ww. obszarem, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2.409.960 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika LOKUM DEWELOPER S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania zarządu otrzymana decyzja pierwszej instancji nie podlega wykonaniu.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 3.001 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

Zdaniem Grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku nie było zasadności tworzenia innych rezerw na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe, jednak wskazane czynniki powodują, iż ostatecznie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości, w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2021 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 liczbę podpisywanych umów sprzedaży. W opinii Spółki dominującej, spadek sprzedaży w drugim kwartale 2020 roku miał bezpośredni związek z epidemią COVID-19, w szczególności wynikał z wprowadzonych ograniczeń. W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa odnotowywała stopniowy wzrost sprzedaży do poziomów obserwowanych przed ogłoszeniem stanu epidemii. W drugiej połowie 2021 roku, wraz z systematycznym poszerzaniem oferty, sprzedaż mieszkań powinna dalej rosnąć w stosunku do pierwszego półroczu, jednak pandemia może mieć wpływ na wyniki przyszłych okresów. Obecnie Grupa nie może jednoznacznie ocenić, w jakim stopniu epidemia COVID-19 wpłynie na jej działalność, w tym, w jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki



z działalności w kolejnych latach. 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 pierwszym półroczu 2021 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. W 2020 roku zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji Lokum Porto oraz Lokum Verde 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),
- brak terminowości wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie, wydawania zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,
- opóźnienia w procesie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali,
- ograniczenia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Grupy.

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

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

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

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. Zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie oszacować jaki wpływ będzie miał pandemia 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.

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 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.



4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent

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

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

https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf

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

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

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

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 lipca 2021 roku wszedł w życie nowy zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjęty przez Radę GPW uchwałą z dnia 29 marca 2021 roku, który jest dostępny publicznie pod adresem:

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

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

https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/pl_gpw_dobre_praktyki_lokum_deweloper_1.pdf

Od dnia 1 lipca 2021 roku Lokum Deweloper S.A. nie stosuje dwunastu zasad Dobrych Praktyk 2021, tj. 1.2, 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 3.4., 3.5., 3.6., 4.1., 4.3., 6.2., 6.4. Natomiast Spółki nie dotyczą następujące zasady Dobrych Praktyk 2021: 3.2., 3.7., 3.10.

4.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

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



4.3. Akcjonariat

Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Emitenta, który posiada bezpośrednio 100% udziałów Halit s.à r.l.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio 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%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

	Stan na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji raportu rocznego za 2020 rok	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
zarząd					
Bartosz Kuźniar	567 721	–	567 721	–	–
Tomasz Dotkuś	1 100	–	1 100	–	–
rada nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350	–	13 350	–	–
Arkadiusz Król	13 277	–	13 277	–	–
Dariusz Olczyk:	15 184 690	–	15 184 690	–	–
<i>bezpośrednio</i>	<i>84 690</i>	–	<i>84 690</i>	–	–
<i>pośrednio Halit s.à r.l.</i>	<i>15 100 000</i>	–	<i>15 100 000</i>	–	–

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

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

4.5. Ograniczenia praw z akcji

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki mają osoby będące akcjonariuszami Spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym



zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. Zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Zmiana Statutu Spółki

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

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

W dniu 29 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, uchwałą nr 20/06/2021, dokonało zmiany Statutu Spółki w następujący sposób:

1) dotychczasowy § 17 ust. 5 Statutu Spółki:

„5. Walne Zgromadzenie jest upoważnione do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz dnia wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem art. 348 § 2 do 4 Kodeksu spółek handlowych.”

- otrzymał brzmienie:

„5. Walne Zgromadzenie jest upoważnione do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz dnia wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem art. 348 Kodeksu spółek handlowych.”

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania zarządu, powyższa zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w sądzie rejestrowym.

4.9. Walne Zgromadzenie Spółki

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



Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki obradowało w dniu 29 czerwca 2021 roku. Walne Zgromadzenie odbyło się na podstawie formalnego zwołania na podstawie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. i § 14 Statutu Spółki. Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami Statutu oraz regulacjami zawartymi w Regulaminie WZA Spółki. Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2020–31.12.2020,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2020–31.12.2020,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2020–31.12.2020,
- przeznaczenia części zysku za rok 2020 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2020–31.12.2020,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2020–31.12.2020,
- powołania członków rady nadzorczej na nową wspólną kadencję i ustalenia ich wynagrodzenia,
- zmiany Statutu Spółki,
- zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki i przyjęcia tekstu jednolitego.

W dniu 29 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 7/06/2021 w sprawie przeznaczenia części zysku za rok 2020 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy (Dywidenda). Zgodnie z podjętą uchwałą nr 7/06/2021, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za rok 2020, w łącznej kwocie 9 000 000,00 PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Emitenta będzie przypadła kwota 0,50 PLN Dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień Dywidendy datę 28 września 2021 roku oraz dzień wypłaty Dywidendy - 15 grudnia 2021 roku.

Raportem EBI nr 1/2021 Spółka poinformowała o incydentalnym naruszeniu przez Spółkę zasady nr IV.Z.16. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016.

4.10. Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

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

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

4.11. Rada nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,



- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Emilia Sawicka – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.

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

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

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

Nowo powołani Członkowie Rady Nadzorczej w osobach Pani Emilii Sawickiej oraz Pana Bartosza Krzysiaka spełniają kryteria Członka Niezależnego w rozumieniu § 15 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Emitenta i § 10 ust. 10 Statutu Emitenta oraz złożyli pisemne oświadczenia o spełnieniu kryteriów niezależności, wskazanych w odpowiednich regulacjach dotyczących spółek publicznych, a ponadto określonych w § 2 ust. 3 i § 15 ust. 2 pkt 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Emitenta.

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

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

Wydarzenia po dniu bilansowym

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

4.12. Komitet Audytu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

Wydarzenia po dniu bilansowym

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



5. Pozostałe informacje

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

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

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

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

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

5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

5.4. Inne istotne wydarzenia

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

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

- W dniu 13 maja 2021 roku spółka Lokum 9, 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 Siesta – etap II, obejmującej 121 mieszkań. Zaświadczenie jest ostateczne.
- W dniu 14 maja 2021 roku spółka Lokum 8, 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 Vista – etap II A obejmującej 180 mieszkań oraz inwestycji Lokum Vista – etap IIB obejmującej 61 mieszkań. Zaświadczenie jest ostateczne.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji sprawozdania zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, nie miały miejsca istotne dla Emitenta i Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku.



6. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A. za okres od 1 stycznia 2021 roku 30 czerwca 2021 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 7 września 2021 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
7 września 2021 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
7 września 2021 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	