



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.

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

Wrocław, 26.03.2019



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

Spis treści

1. Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper	4
1.1. Informacje ogólne	4
1.2. Przedmiot działalności	4
1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe	6
1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)	9
1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	9
1.6. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach	11
1.7. Informacje o rynkach zbytu i źródłach zaopatrzenia	13
1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	17
1.9. Postępowania sądowe i arbitrażowe	17
2. Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	18
2.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Lokum Deweloper S.A.	18
2.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ..	19
2.3. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	20
2.4. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	21
2.5. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	21
2.6. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	24
2.7. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach	26
2.8. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	30
2.9. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	32
2.10. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A.	33
2.11. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	34
2.12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	35
2.13. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	35
3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	36
3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	36
3.1.1. Ryzyko finansowe	36
3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	37
3.1.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	39
3.2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju emitenta i jego grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym	40
4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.	41
4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	41
4.2. Odstąpienia od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	41
4.3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	42
4.4. Kapitał zakładowy	43
4.5. Akcjonariat	43
4.6. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	43
4.7. Ograniczenia praw z akcji	43
4.8. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	44
4.9. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	44
4.10. Zmiana Statutu Spółki	44
4.11. Walne Zgromadzenie Spółki	44



4.12. Zarząd	45
4.13. Rada nadzorcza	46
4.14. Komitet Audytu	47
5. Pozostałe informacje	49
5.1. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową	49
5.2. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	49
5.3. Wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści członków zarządu, rady nadzorczej	49
5.4. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie)	50
5.5. Nabycie akcji własnych	51
5.6. Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	51
5.7. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	51
5.8. Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań	51
5.9. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	52
6. Zatwierdzenie przez zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w 2018 roku	54



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

1.2. Przedmiot działalności

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną spółek celowych i operacyjnych.

Rolą Spółki jest:

- wyszukiwanie nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz dotyczących 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 obejmujących m.in. kontrolę i przebieg, w tym terminowości i prawidłowości;
- prowadzenie działań marketingowych oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz spółek operacyjnych.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

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 we Wrocławiu jest liderem segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie i wiceliderem całego rynku. Strategia rozwoju Grupy zakłada powielenie wrocławskiego modelu biznesowego w Krakowie. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystyngującą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych: nasycenie zielenią, strefy aktywnego wypoczynku, bogato aranżowane place zabaw dla dzieci oraz atrakcyjna architektura i ład przestrzenny. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, jak też 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 osiedla, ochrony jak też miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset i więcej mieszkań w jednej lokalizacji. Są to lokale o metrażach od ok. 25 do ok. 100 m². 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 w centrum – 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 stabilnym poziomie.

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



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

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 31 grudnia 2018 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące spółki zależne:

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

Grupa w roku sprawozdawczym składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 sp. z o.o. (spółka zależna, udziałowiec LD sp. z o.o., komandytariusz i akcjonariusz spółek operacyjnych),
 - Lokum Holding 4 sp. z o.o. (spółka zależna, udziałowiec Lokum Investment s.à r.l.),
 - Lokum Investment s.à r.l. (spółka prawa luksemburskiego, spółka zależna Lokum Holding 4 sp. z o.o., posiadacz certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ)
 - LD sp. z o.o. we Wrocławiu (spółka zależna Lokum Holding 1 sp. z o.o.),
 - Olczyk sp. z o.o. we Wrocławiu (spółka zależna, komplementariusz spółek operacyjnych),
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność stricte deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu,
- d) Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (zlikwidowany w okresie sprawozdawczym fundusz inwestycyjny zamknięty),
- e) LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego certyfikaty inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2018 roku są w posiadaniu Lokum Investment s.à r.l. oraz FORUM Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna).

Zmiany organizacyjne w Grupie w 2018 roku

- Likwidacja Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego
- Założenie spółek zależnych/operacyjnych:
 - Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. we Wrocławiu,
 - Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. we Wrocławiu,
 - Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu.

W dniu 28.03.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 1.991 certyfikatów inwestycyjnych serii B oraz 8.740 certyfikatów inwestycyjnych serii C Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 29.03.2018 r. wykupione zostało łącznie 10.731 certyfikatów inwestycyjnych (w tym 1.991 serii B oraz 8.740 serii C) Forum XVIII FIZ.

W dniu 27.04.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 30.04.2018 r. wykupione zostało 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII FIZ. W efekcie powyższych transakcji, Forum XVIII FIZ przeniosło na LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty własność 42.012 zabezpieczonych obligacji imiennych serii B, wyemitowanych przez Lokum Holding 1 sp. z o.o. oraz 984 niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A wyemitowanych przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.

W dniu 08.05.2018 r. Zgromadzenie Inwestorów Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Forum XVIII FIZ. Likwidacja Funduszu odbyła się w dniu 27.07.2018 r. zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27.05.2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. 2004 Nr 146 poz. 1546). Likwidatorem Funduszu był: Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Na wniosek z dnia 24.10.2018 r., w dniu 05.11.2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał postanowienie o wykreśleniu podmiotu z Rejestru Funduszy Inwestycyjnych.

W dniu 05.06.2018 r. Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian umów spółek komandytowych z Grupy kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k., Olczyk sp. z o.o.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

Lokum 6 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k., wskazując Arkadiusza Króla jako nowego komandytariusza. Zmiany zostały zgłoszone do sądu rejestrowego i zostały zarejestrowane w dniu 02.07.2018 r. w spółkach: Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. oraz w dniu 13.07.2018 r. w spółce Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k., w dniu 07.08.2018 r. w spółce Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k., w dniu 28.08.2018 r. w spółce Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k., a także w dniu 24.09.2018 r. w spółce Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.

W dniu 05.06.2018 r. Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian statutów spółek komandytowo-akcyjnych z Grupy kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A., wskazując Arkadiusza Króla jako nowego akcjonariusza. Zmiany zostały zgłoszone do sądu rejestrowego i zostały zarejestrowane w dniu 04.09.2018 r. w spółce Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A., w dniu 10.10.2018 r. w spółce Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. oraz w dniu 18.10.2018 r. w spółce Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.

W dniu 05.06.2018 r. Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król i Lokum Holding 1 sp. z o.o. zawiązali niżej wymienione spółki:

- Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. we Wrocławiu,
- Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. we Wrocławiu,
- Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu.

Struktura własnościowa nowych spółek: komplementariusz – Olczyk sp. z o.o.; akcjonariusze: Lokum Holding 1 sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król.

W dniu 26.07.2018 r. do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS została wpisana nowa spółka celowa, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu, w dniu 27.07.2018 r. spółka pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu, a w dniu 09.08.2018 r. spółka pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.

W dniu 26.07.2018 r. zostało wpisane do Rejestru Przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego spółki Lokum Holding 1 sp. z o.o. z wysokości 5 000 PLN do 7 000 PLN, w związku ze zmianą umowy spółki w tym zakresie z dnia 22.12.2017 r.

1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W 2018 roku spółki zależne nabyły nieruchomości:

- W dniu 04.01.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 74/2 oraz 74/4 położonych w Krakowie przy ul. Klimeckiego, o łącznej powierzchni 1,6576 ha (Nieruchomość) wraz z własnością położonych na działkach budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 25 018 000 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 30 772 140 PLN. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii E. Na Nieruchomości Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami.
- W dniu 23.01.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna), a w dniu 01.03.2018 r. umowę przenoszącą nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 7/1 oraz 7/2 położonych we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i ul. Olszyńskiej, o łącznej powierzchni 0,8509 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości została ustalona na kwotę 7 800 000 PLN netto, do której został doliczony podatek. Łączna cena nabycia wyniosła 9 594 000 PLN brutto. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji Lokum 12 serii A/2018. Na Nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.
- W dniu 28.03.2018 r. Spółka dominująca otrzymała informację o rozstrzygnięciu przetargu pisemnego nieograniczonego, organizowanego przez spółkę pod firmą Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji (Sprzedający) w zakresie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, położonej w Krakowie przy ul. Bagrowej 3 (Nieruchomość) o łącznej powierzchni około 1,69 ha.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

Najkorzystniejszą ofertę w przetargu złożyła Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący). W dniu 18.04.2018 r. strony zawarły warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości. Cena nabycia została ustalona na kwotę 13,2 mln PLN netto. W dniu 17.05.2018 r. Kupujący uzyskał informację w zakresie skorzystania przez spółkę z grupy kapitałowej Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo z przysługującego prawa pierwokupu, a tym samym Kupujący wskazał na brak możliwości zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

- W dniu 30.03.2018 r. Grupa otrzymała informację o wyniku licytacji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia, pod nadzorem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia (Sąd), dotyczącej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z trzech działek wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków i urządzeń, położonej przy ul. Robotniczej 22, 24-36 we Wrocławiu (Nieruchomość), o łącznej powierzchni około 3,33 ha. Udzielenie przybiccia co do nabycia praw do Nieruchomości zostało ogłoszone ustnie w dniu 30.03.2018 r. na rzecz Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k. – spółki zależnej, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Nabywca). W dniu 10.05.2018 r. Nabywcy doręczono postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu o udzieleniu przybiccia, które stało się prawomocne z dniem 07.04.2018 r. Przedmiotowa Nieruchomość została wylicytowana za cenę sprzedaży 27 mln PLN netto. Na poczet ceny Nabywca zapłacił kwotę 1,82 mln PLN stanowiącą rękąjmię. W dniu 12.06.2018 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia Wydział Cywilny we Wrocławiu wydał postanowienie o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Przysądzenie nastąpiło w związku z wykonaniem warunków licytacyjnych, tj. zapłaty całości ceny nabycia. Zakup został sfinansowany ze środków własnych. Zgodnie z przyjętą strategią na Nieruchomości planowana jest realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego. Postanowienie o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości stało się prawomocne w dniu 04.10.2018 r.
- W dniu 28.06.2018 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji jako działka 3/5, położonej przy ul. Góralskiej 20 we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 1,0247 ha (Nieruchomość). Natomiast w dniu 10.08.2018 r. Kupujący zawarł umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego (Umowa Przyrzeczona) Nieruchomości wraz z własnością położonych na działkach budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 10 000 000,00 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 12 300 000,00 PLN.
- W dniu 12.09.2018 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła z dwiema spółkami nie powiązanymi z Grupą Kapitałową Lokum Deweloper S.A. (GK LD S.A.), a powiązanymi ze sobą kapitałowo (Sprzedający), w ramach jednej biznesowej transakcji i na takich samych warunkach, dwie przedwstępne umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych (Umowy Przedwstępne) położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 15 ha (Nieruchomość) wraz z własnością położonych na jednym z gruntów budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Zawarcie Umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nastąpi co do jednej z nich nie później niż do dnia 12.12.2021 r. oraz co do drugiej nie później niż do dnia 15.03.2021 r. Przysłą cenę sprzedaży strony Umów Przedwstępnych ustaliły jako sumę kwot netto:
 - łączna kwota stała, która zostanie zapłacona przy podpisaniu umów przyrzeczonych w wysokości 70 mln PLN netto,
 - łączna kwota dodatkowa, dla wyliczenia której strony Umów Przedwstępnych ustaliły jednakową metodykę w oparciu m.in. o planowane liczby metrów kwadratowych PUM oraz PUU wynikającej z ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę dla całej Nieruchomości bądź wyliczonej z uchwalonego dla całej Nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kwoty 700 PLN netto za każdy metr kwadratowy PUM/PUU przy uwzględnieniu wytycznych projektowych stosowanych przez spółki z GK LD S.A.

Strony Umów Przedwstępnych przewidują, iż szacowana całościowa kwota ceny, łącznie z obu transakcji może wynieść ok. 100 mln PLN netto. Kupująca uiszcza na rzecz Sprzedających zadatki, które zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży w wysokości łącznie 5 mln PLN netto w dniu 11.12.2018 r.

Do dnia zawarcia umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Spółka dominująca, tj. Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu zawarze ze Sprzedającym umowy poręczenia za zobowiązania spółki Kupującej z tytułu obowiązku zapłaty kwoty dodatkowej. Poręczenie będzie obowiązywało przez okres maksymalny 8 lat od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Na Nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami.

- W dniu 07.12.2018 Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego (Umowa Przyrzeczona) nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki 3/14, 3/19, 3/20, 3/22, 2/12, 2/19, 2/20, 11/3, 11/4, 2/18 położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 4,2857 ha (Nieruchomość) wraz z własnością położonych na działkach budynków i budowli stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 32 074 000,00 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 39 451 020,00 PLN. Zakup



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

Nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych Kupującej. Bank ziemi Kupującej w obrębie ul. Góralskiej i ul. Robotniczej obecnie wynosi ok. 9,5 ha.

- W dniu 07.12.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 572/8, położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka, o powierzchni 0,0526 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 461 823,60 PLN netto została powiększona o należny podatek VAT. Bank ziemi Kupującej w obrębie ul. Walerego Sławka obecnie wynosi 4,4706 ha.
- W dniu 17.12.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych (Umowa Przedwstępna) położonych we Wrocławiu przy ul. Klimasa, obręb Tarnogaj, o łącznej powierzchni 1,8077 ha (Nieruchomości) wraz z własnością położonych na niej budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Natomiast w dniu 09.03.2019 r. Kupujący zawarł warunkową umowę sprzedaży co do jednej z działek wchodzących w skład Nieruchomości. Strony Umowy Przedwstępnej ustaliły, że zawarcie umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (Umowa Przyrzeczona) nastąpi w terminie do dnia 03.04.2019 r. Cena nabycia Nieruchomości została ustalona na kwotę 11 600 000,00 PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT.
- W dniu 21.12.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła z Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. (Sprzedający) umowę nabycia prawa własności (Umowa Sprzedaży) nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 6/1 położonej przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 1,3120 ha (Nieruchomość) wraz z własnością położonych na niej budynków. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 7 866 127,00 PLN netto została powiększona o podatek VAT. Bank ziemi Kupującej w obrębie ul. Gnieźnieńskiej obecnie wynosi 5,5373 ha.
- W dniu 21.12.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła z Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. (Sprzedający) umowę nabycia prawa własności (Umowa Sprzedaży) nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki 19 i 21 położonych w Sobótce, o łącznej powierzchni 1,3124 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 3 617 191,27 PLN netto została powiększona o należny podatek VAT.

1.6. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach

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 trzy główne obszary kompetencji, będące jednocześnie podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży.

Źródło przychodu	2018		2017	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi administracyjne, prawne, księgowo i konsultingowe	3 437	18,54%	3 636	21,00%
Usługi realizacji inwestycji	7 135	38,50%	5 496	31,75%
Obsługa sprzedażowa i usługi marketingowe	7 705	41,57%	7 874	45,49%
Razem	18 277	98,61%	17 006	98,24%
Ogółem przychody ze sprzedaży	18 534	100,00%	17 310	100,00%

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2018 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

Od 1 stycznia 2016 roku za moment ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży Grupa uznaje jedno z następujących zdarzeń, w zależności od tego, które z nich nastąpi wcześniej: zawarcie notarialnej umowy sprzedaży lokalu (umowy przenoszącej własność) lub przekazanie lokalu nabywcy po wpłacie min. 80% ceny i spełnieniu dodatkowych warunków, umożliwiających przeniesienie na nabywcę praw i ryzyk związanych z użytkowaniem lokalu. Wynik finansowy Grupy w 2018 r. pochodzi przede wszystkim z inwestycji zakończonych w 2018 r. – Lokum Vista etap I, Lokum Siesta etap I oraz Lokum Victoria etap IIb, III, Va i Vb. W mniejszym stopniu na wynik ten wpływ miała sprzedaż lokali z wcześniej zrealizowanych inwestycji – Lokum di Trevi etap V, VI, VII, Lokum Victoria etap Ia, IIa, IVa i IVb, Lokum da Vinci etap IV.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

Łącznie w całym 2018 r. rozpoznano w wyniku 900 lokali.

Lokale rozpoznane w wyniku.

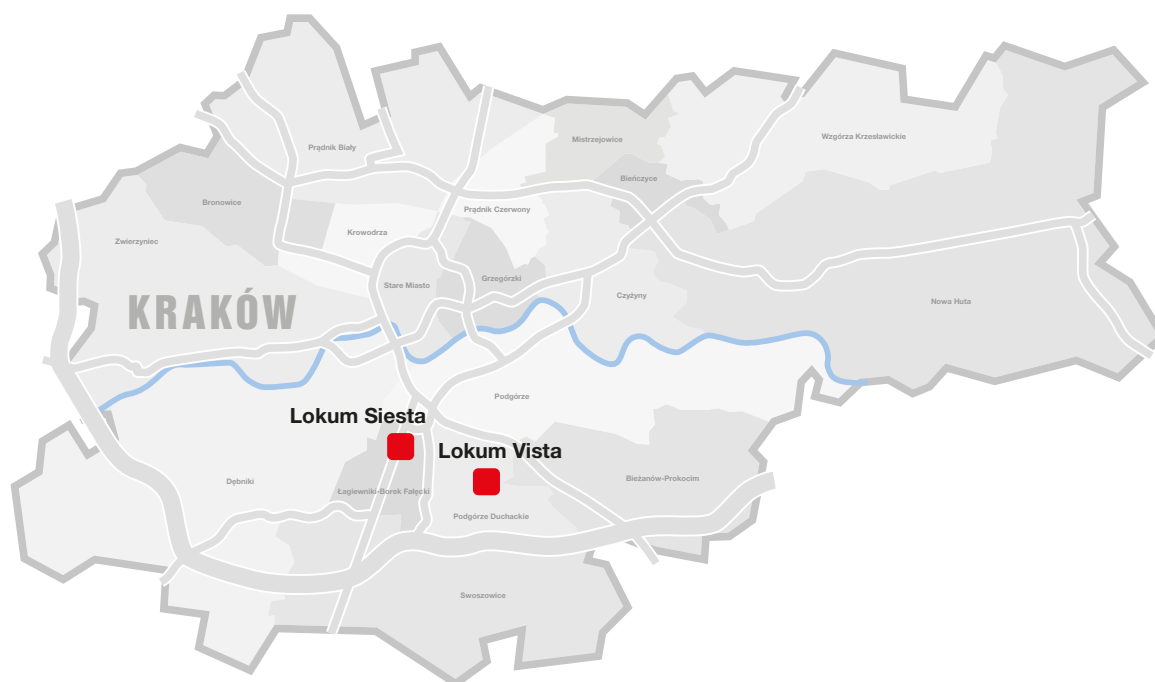
Inwestycja	Liczba rozpoznań
Lokum Victoria Va	238
Lokum Vista I	222
Lokum Victoria IIb	143
Lokum Siesta I	108
Lokum Victoria Vb	87
Lokum Victoria III	73
Lokum di Trevi VII	9
Lokum Victoria IVb	8
Lokum Victoria IIa	4
Lokum da Vinci IV	3
Lokum Victoria IVa	2
Lokum Victoria Ia	1
Lokum di Trevi VI	1
Lokum di Trevi V	1
Suma	900

Poniżej przedstawiono lokalizację inwestycji, z których lokale rozpoznano w wyniku 2018 r.





Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)



Przychody ze sprzedaży Grupy przedstawiono w poniższej tabeli.

	2018	2017	Dynamika r/r
Przychody ze sprzedaży [w tys. PLN]	322 434	221 233	45,7%

1.7. Informacje o rynkach zbytu i źródłach zaopatrzenia

Cechą charakterystyczną pierwotnego rynku mieszkaniowego, na którym działa Grupa, jest rozproszenie odbiorców. Nie identyfikuje się odbiorców, których udział osiągały 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.

Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w 2018 roku objęła inwestycje w czterech lokalizacjach we Wrocławiu – Lokum da Vinci, Lokum di Trevi, Lokum Victoria oraz Lokum Vena, a także w dwóch lokalizacjach w Krakowie – Lokum Siesta i Lokum Vista. Sprzedaż ta częściowo budowała wynik 2018 r. – lokale z zakończonych inwestycji Lokum da Vinci etap IV, Lokum di Trevi etap V i VII, Lokum Victoria etap Ia, IIa, IIb, III, IVa, IVb, Va i Vb, Lokum Siesta etap I oraz Lokum Vista etap I.



Inwestycja	2018
Lokum da Vinci IV	3
Lokum di Trevi V	1
Lokum di Trevi VII	2
Lokum di Trevi VIII	114
Lokum di Trevi IX	170
Lokum di Trevi X	134
Lokum Victoria Ia	1
Lokum Victoria IIa	2
Lokum Victoria IIb	35
Lokum Victoria III	37
Lokum Victoria IVa	1
Lokum Victoria IVb	3
Lokum Victoria Va	31
Lokum Victoria Vb	32
Lokum Victoria Vc	54
Lokum Vena I	99
Lokum Vista I	212
Lokum Siesta I	47
Lokale usługowe	33
Suma	1 011

W 2018 r. Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper zrealizowała we Wrocławiu inwestycje Lokum Victoria etap IIb, III, Va i Vb, natomiast w Krakowie inwestycje: Lokum Siesta etap I oraz Lokum Vista etap I. Spośród tych inwestycji Grupa planuje rozpoznać w przychodach kolejnego roku 33 lokale.

Inwestycje zrealizowane w 2018 r.	Liczba lokali
Lokum Victoria IIb	146
Lokum Victoria III	73
Lokum Victoria Va	239
Lokum Victoria Vb	89
Lokum Vista I	242
Lokum Siesta I	115
Lokale usługowe	8
Suma	912

W 2018 r. Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper rozpoczęła we Wrocławiu realizację inwestycji Lokum di Trevi etap IX i X.



Inwestycje rozpoczęte w 2018 r.	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum di Trevi IX	217	2019 r.
Lokum di Trevi X	256	2020 r.
Lokale usługowe	8	2020 r.
Suma	481	

Na dzień 31.12.2018 r. Grupa realizowała we Wrocławiu 1116 lokali w 3 lokalizacjach i prowadziła prace przygotowawcze dla 8239 lokali w nowych lokalizacjach przy ul. Awicenny – Lokum Smart City, ul. Jaskółczej – Lokum Villa Nova oraz ul. Gnieźnieńskiej – Lokum Porto. Dla inwestycji przy ul. Góralskiej i ul. Poprzecznej prowadzone były prace planistyczne.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ					
	2019		2020		2021	2022+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu			
Lokum Victoria IIb, Va i Vb	6					
Lokum Victoria Vc		87				
Lokum di Trevi VII	3					
Lokum di Trevi VIII		233				
Lokum di Trevi IX		217				
Lokum di Trevi X			256			
Lokum Vena		270				
Lokum Smart City					370	1 278
Lokum Villa Nova			98			
Lokum Porto					476	1 008
Lokum ul. Góralska						2 000
Lokum ul. Poprzeczna						3 000
Lokale usługowe	1	45	8		9	
Razem	10	852	264	98	855	7 286
Razem	862		362		855	7 286
Razem	10	1 116			8 239	


**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

Na dzień 31.12.2018 r. Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadziła w Krakowie prace przygotowawcze dla 1629 lokali w kolejnych etapach inwestycji Lokum Siesta i Lokum Vista oraz nowej inwestycji przy ul. Klimeckiego – Lokum Salsa.

INWESTYCJE	Potencjał rozpoznania				
	2019		2020	2021	2022
	Lokale zrealizowane	Lokale w przygotowaniu			
Lokum Vista I	20				
Lokum Vista II				241	
Lokum Vista IIIa				120	
Lokum Vista IIIb					122
Lokum Vista IV					240
Lokum Siesta I	7				
Lokum Siesta II			121		
Lokum Siesta III				139	
Lokum Siesta IV					142
Lokum Salsa I				137	
Lokum Salsa II				262	
Lokum Salsa III					84
Lokale usługowe	3			12	9
Razem	30	–	121	911	597
Razem	30		121	911	597
Razem	30		1 629		

We Wrocławiu Grupa posiada obecnie w realizacji 1116 lokali, a we Wrocławiu i w Krakowie prowadzi prace przygotowawcze dla kolejnych 9868 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni ponad 48 ha zakontraktowany w cenie 330,7 mln PLN.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	1 116 lokali; 5,3 ha; 42,4 mln PLN	8 239 lokali; 35,5 ha; 203,7 mln PLN
Kraków	–	1 629 lokali; 7,4 ha; 84,6 mln PLN
Razem	1 116 lokali; 5,3 ha; 42,4 mln PLN	9 868 lokali; 42,9 ha; 288,3 mln PLN
Razem	10 984 lokale; 48,2 ha; 330,7 mln PLN (30,1 tys. PLN/lokal)	

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 31.12.2018 r. obejmowała 515 lokali we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 31.12.2018 r.	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	15
Lokale w inwestycjach w realizacji	209
Lokale w inwestycjach w przygotowaniu	291
Suma	515



1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

1.9. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku występowało przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej jedno istotne postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jej jednostki zależnej.

W dniu 8.02.2017 r. Spółka wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 425 830,00 PLN. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 22.01.2019 r. Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 195,11 PLN, przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.



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

2.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Lokum Deweloper S.A.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	31.12.2018	Udział %	31.12.2017	Udział %	Zmiana %
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	345 251	72%	299 381	72%	15,32%
2. Aktywa obrotowe	134 039	28%	117 298	28%	14,27%
Należności handlowe i pozostałe	23 313	5%	107 980	26%	-78,41%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	110 726	23%	9 318	2%	1 088,30%
Aktywa razem	479 290	100%	416 679	100%	15,03%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	31.12.2018	Udział %	31.12.2017	Udział %	Zmiana %
PASYWA					
1. Kapitał własny	160 384	33%	137 211	33%	16,89%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,00%
Kapitał zapasowy	118 491	25%	133 607	32%	-11,31%
Zysk netto	38 293,00	8%	4,00	< 1%	-
2. Rezerwy	2 366	< 1%	2 121	< 1%	11,55%
3. Zobowiązania długoterminowe	312 614	65%	265 026	64%	17,96%
4. Zobowiązania krótkoterminowe	3 926	< 1%	12 321	3%	-68,14%
Pasywa razem	479 290	100%	416 679	100%	15,03%

W okresie sprawozdawczym Spółka w dalszym ciągu zwiększała wartość aktywów (wzrost o 15,0%). Wysoki udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (23%) związany jest z posiadaniem przez Spółkę jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w kwocie 110 692 tys. zł.

Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim udzielone pożyczki (38% aktywów ogółem) oraz inwestycje w jednostkach powiązanych (31% aktywów ogółem) stanowią 69% sumy bilansowej Spółki.

W obszarze pasywów na uwagę zasługuje utrzymywanie się udziału kapitału własnego na bezpiecznym poziomie powyżej 30%.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	18 534	17 310	7,07%
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	17 115	15 617	9,59%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 419	1 693	-16,18%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 172	-867	35,18%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 743	99	-
Zysk (strata) netto	38 293	4	-
Zysk podstawowy netto na jedną akcję (w PLN)	2,127	0,000	-


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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	31.12.2018	Udział %	31.12.2017	Udział %	Zmiana %
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	41 177	6%	52 910	9%	-22,2%
2. Aktywa obrotowe	685 401	94%	517 713	91%	32,4%
Zapasy	443 554	61%	331 135	58%	
Aktywa z tytułu umów z klientami	74 191	10%	–	–	
Należności handlowe i pozostałe	24 332	3%	50 952	9%	
Pozostałe aktywa obrotowe	2 854	< 1%	621	< 1%	
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	140 470	19%	135 005	24%	
Aktywa razem	726 578	100%	570 623	100%	27,3%
PASYWA					
1. Kapitał własny	349 639	48%	297 313	52%	17,6%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	
Kapitał zapasowy i inne	137 801	19%	159 565	28%	
Zysk z lat ubiegłych	142 334	20%	64 280	11%	
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	64 320	9%	71 410	13%	
Udziały niedające kontroli	1 584	< 1%	-1 542	< 1%	
2. Zobowiązania	376 939	52%	273 310	48%	37,9%
Zobowiązania długoterminowe	197 444	27%	182 660	32%	
Zobowiązania krótkoterminowe	179 495	25%	90 650	16%	
Pasywa razem	726 578	100%	570 623	100%	27,3%

Rok 2018 to dla Grupy Lokum Deweloper okres umacniania pozycji na rynku wrocławskim oraz rozwoju w Krakowie. Wzrost skali działalności ma odzwierciedlenie we wzroście sumy bilansowej o 27% przy wzroście zapasów o 34%. Grupa utrzymuje zrównoważoną strukturę pasywów, a wzrost wartości zobowiązań jest rekompensowany odpowiednim przyrostem wartości kapitału własnego, poprzez zatrzymanie części zysków z lat ubiegłych i wysokiego zysku netto za rok bieżący.

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

W strukturze pasywów na uwagę zasługuje zrównoważony wzrost głównych pozycji bilansowych i zwiększenie udziału zysków z lat ubiegłych. Wzrostem wartości kapitału własnego towarzyszy wzrost zobowiązań w porównaniu do poprzedniego okresu o 38% spowodowany wzrostem wpłat klientów za lokale.

Udział kapitału własnego utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, wynosząc na koniec 2018 roku 48% pasywów ogółem.

Do wzrostu zobowiązań przyczyniły głównie wpłaty klientów na rachunki powiernicze. Warto zauważyć, iż sytuacja finansowa Grupy pozwala na minimalizowanie kosztów finansowych z tytułu przyznanych kredytów i sukcesywne finansowanie realizacji inwestycji dzięki własnym środkom operacyjnym


**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

i wpłatami od klientów. W dniu 22.03.2019 roku dokonano przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta Obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych Obligacji serii D

Istotną dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 31.12.2018 r. aktywa obrotowe stanowiły 55% wszystkich zobowiązań.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	322 434	221 233	45,7%
Koszt własny sprzedaży	207 220	133 019	55,8%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	115 214	88 214	30,6%
<i>Marża brutto</i>	<i>35,7%</i>	<i>39,9%</i>	<i>-4,2 p.p.</i>
Koszty sprzedaży	9 516	11 414	-16,6%
Koszty ogólnego zarządu	9 135	9 048	1,0%
Zysk (strata) na sprzedaży	96 563	67 753	42,5%
<i>Marża zysku ze sprzedaży</i>	<i>29,9%</i>	<i>30,6%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>
Pozostałe przychody operacyjne	780	3 191	-75,6%
Pozostałe koszty operacyjne	784	1 514	-48,2%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(391)	-	
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	96 168	69 429	38,5%
<i>Marża EBIT</i>	<i>29,8%</i>	<i>31,4%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>
Przychody finansowe	1 725	1 241	39,0%
Koszty finansowe	9 302	7 965	16,8%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	88 591	62 705	41,3%
Podatek dochodowy	15 564	(13 925)	
Zysk (strata) netto	73 027	76 630	-4,7%
<i>Marża zysku netto</i>	<i>22,6%</i>	<i>34,6%</i>	<i>-12 p.p.</i>
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>64 320</i>	<i>71 410</i>	<i>-9,9%</i>

Rok 2018 to kolejny okres, w którym zanotowano wzrost przychodów ze sprzedaży. Osiągnęły one rekordowy w historii Grupy poziom ponad 322 mln PLN, jak również dynamikę wynoszącą niemal 46%. Grupa prowadziła z sukcesem realizację i sprzedaż mieszkań i oddała do użytkowania etap I inwestycji Lokum Vista i Lokum Siesta oraz kolejne lokale mieszkalne w ramach projektu Lokum Victoria (etap IIb, III, Va i Vb). Koszt własny sprzedaży wzrósł o 55,8%, co przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży przyczyniło się do prawie 31% wzrostu wyniku brutto na sprzedaży.

Na poziom pozostałych kosztów operacyjnych w poprzednim okresie miały wpływ zdarzenia incydentalne. W bieżącym okresie sprawozdawczym pozostałe koszty operacyjne wróciły do standardowego dla Grupy poziomu.

Na wzrost kosztów finansowych wpływ miały odsetki od kolejnych serii wyemitowanych obligacji Spółki.

Osiągnięty w roku 2018 przez Grupę Lokum Deweloper EBIT na poziomie ponad 96 mln PLN oznacza wzrost w porównaniu do roku 2017 o 38,5%.

2.3. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

Spółki Grupy są stroną umów w zakresie wykonania robót budowlanych. Umowy zawierane są z wieloma dostawcami/wykonawcami, co sprawia, że żadna z nich nie kwalifikuje się jako znacząca przekraczająca 10% kapitałów własnych Spółki (który to parametr na dzień 31.12.2018 r. wynosi 10% z kwoty 160 384 tys. PLN, czyli 16 038 tys. PLN). W skali Grupy zidentyfikowano jednego wykonawcę (osoba fizyczna prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą),



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

dla którego łączna wartość umów przekracza parametr 10% kapitałów własnych Spółki, w związku czym Grupa uznaje go za znaczącego dostawcę. Łączna wartość netto usług świadczonych w okresie sprawozdawczym przez kontrahenta na 7 etapach inwestycji realizowanych przez poszczególne spółki operacyjne Grupy wyniosła 19 400 tys. PLN.

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2018 roku.

W związku z zawartą w dniu 14.12.2016 r. przez Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Sprzedający) z Forum XVIII Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Krakowie (Kupującym) umową sprzedaży 94 908 obligacji, wyemitowanych w dniu 11 września 2014 roku przez spółkę LOKUM SCSp z siedzibą w Luksemburgu, aneksowaną w dniu 21.12.2017 r., w dniu 02.02.2018 r. doszło do zapłaty ceny obligacji.

Umowy nabycia nieruchomości zostały opisane w pkt. 1.5 niniejszego sprawozdania.

Umowy ubezpieczenia zostały ujęte w tabeli poniżej.

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczający	Ubezpieczony	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia/Suma gwarancyjna [w tys. PLN]	
OC z tytułu prowadzonej działalności	Lokum Deweloper S.A.	spółki operacyjne Grupy	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	10 000	
Roboty budowlano-montażowe	Lokum Deweloper S.A.	spółki operacyjne Grupy	Gothaer T.U. S.A.	do 05.10.2018 r. 436 433	od 31.10.2018 r. 437 433
Mienie	Lokum Deweloper S.A.	Lokum Deweloper S.A.	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	do 27.03.2018 r. 8 059	od 28.03.2018 r. 8 059
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.	Gothaer T.U. S.A.	4 099	
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	14 586	10 040
	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	415	415

W roku obrotowym 2018 spółki z Grupy nie zawarły żadnych innych znaczących dla emitenta umów.

2.4. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązаныmi zawarte były na warunkach rynkowych.

2.5. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

- W dniu 02.03.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. (Lokum 10) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 40 895 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „Lokum di Trevi – Etap 9”, realizowanej na działkach położonych przy ul. Gazowej/Międzyzyleskiej we Wrocławiu (Nieruchomość). Całkowita spłata została ustalona na dzień 31.12.2020 r. Kredyt udzielony został w walucie polskiej i był oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu były m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 61 342 500,00 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie własności działek położonych we Wrocławiu przy ulicy Gazowej/Międzyzyleskiej,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 10 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.

W dniu 18.07.2018 Lokum 10 wypowiedziała umowę kredytu nie dokonując wcześniej uruchomienia kredytu.

- W dniu 15.06.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. – spółka zależna dokonała, jako kredytobiorca, całkowitej spłaty kredytu udzielonego na mocy umowy kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), który był przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi inwestycji Lokum Vista etap 1, realizowanej na działkach położonych w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Wraz z dokonaniem całkowitej spłaty kredytu nastąpiło rozwiązanie umowy kredytowej.
- W dniu 02.10.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. (Lokum 7) – spółka zależna dokonała, jako kredytobiorca, całkowitej spłaty kredytu udzielonego na mocy umowy kredytu nieodnawialnego (Umowa) z Alior Bank S.A. (Alior), który był przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi inwestycji Lokum Vena etap 1, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Poniatowskiego/Prusa. Wraz z dokonaniem całkowitej spłaty kredytu Spółka Lokum 7 wypowiedziała umowę kredytową.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

W okresie sprawozdawczym podpisano umowy i aneksy dotyczące wewnątrzgrupowych pożyczek.

Zestawienie podpisanych w okresie sprawozdawczym umów i aneksów wewnątrzgrupowych pożyczek (dla wszystkich umów obowiązującą stawką bazową jest WIBOR 6M i walutą podstawową jest PLN):

Rodzaj dokumentu	Data umowy/ aneksu	Dot. umowy z dnia	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Termin spłaty	Wzrost limitu [w tys. PLN]	Limit obowiązujący [w tys. PLN]
Umowa	2018-01-03	2018-01-03	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 13	2019-12-31	40 000	40 000
Umowa	2018-01-22	2018-01-22	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 12	2019-12-31	30 000	30 000
Aneks	2018-01-29	2016-05-18	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 8	2019-12-31	0	60 000
Aneks	2018-02-19	2015-04-29	Lokum 6	Lokum 5	2019-12-31	0	5 000
Umowa	2018-03-26	2018-03-26	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 11	2019-12-31	30 000	30 000
Aneks	2018-04-18	2016-05-18	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 8	2019-12-31	0	60 000
Aneks	2018-04-18	2017-02-20	Lokum 4	Lokum 8	2019-12-31	0	5 000
Umowa	2018-04-18	2018-04-18	Lokum Deweloper S.A.	Lokum Holding 1	2019-12-31	1 000	1 000
Aneks	2018-04-27	2017-03-17	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o.	2021-12-31	1 000	3 000
Umowa	2018-06-01	2018-06-01	Lokum 12	Lokum Deweloper S.A.	2019-12-31	30 000	30 000
Umowa	2018-06-04	2018-06-04	Lokum Deweloper S.A.	Lokum	2019-12-31	100 000	100 000
Umowa	2018-06-04	2018-06-04	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 4	2019-12-31	30 000	30 000
Umowa	2018-08-21	2018-08-21	Lokum 6	Lokum Deweloper S.A.	2021-12-31	30 000	30 000
Umowa	2018-09-03	2018-09-03	Lokum Deweloper S.A.	Lokum Investment s.à r.l.	2021-09-30	100	100
Umowa	2018-11-05	2018-11-05	Lokum 6	Lokum 10	2021-12-31	30 000	30 000
Umowa	2018-12-05	2018-12-05	Lokum 5	Lokum Deweloper S.A.	2021-12-31	40 000	40 000
Aneks	2018-12-31	2015-01-22	Lokum 7	Lokum 6	2021-12-31	0	10 000
Aneks	2018-12-31	2017-01-16	Lokum 2	Lokum Deweloper S.A.	2021-12-31	0	20 000
Aneks	2018-12-31	2018-04-18	Lokum Deweloper S.A.	Lokum Holding 1	2021-12-31	0	1 000
Aneks	2018-12-31	2018-01-03	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 13	2021-12-31	0	40 000
Aneks	2018-12-31	2017-10-02	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 10	2021-12-31	0	30 000
Aneks	2018-12-31	2016-08-01	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 7	2021-12-31	0	40 000
Aneks	2018-12-31	2018-06-04	Lokum Deweloper S.A.	Lokum	2021-12-31	0	100 000
Aneks	2018-12-31	2017-09-08	Lokum 3	Lokum Deweloper S.A.	2021-12-31	0	80 000
Aneks	2018-12-31	2018-06-01	Lokum 12	Lokum Deweloper S.A.	2021-12-31	0	30 000
Aneks	2018-12-31	2016-12-12	Lokum Deweloper S.A.	Lokum Holding 4	2021-12-31	0	100
Aneks	2018-12-31	2017-02-20	Lokum 4	Lokum 8	2021-12-31	0	5 000
Aneks	2018-12-31	2016-05-31	Lokum 4	Lokum Deweloper S.A.	2021-12-31	0	15 000
Aneks	2018-12-31	2018-03-26	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 11	2021-12-31	0	30 000
Aneks	2018-12-31	2016-10-20	Lokum 4	Lokum 9	2021-12-31	0	10 000
Aneks	2018-12-31	2016-09-21	Lokum 4	Lokum 10	2021-12-31	0	12 000
Aneks	2018-12-31	2016-05-18	Lokum Deweloper S.A.	Lokum 8	2021-12-31	0	60 000
Aneks	2018-12-31	2016-09-21	Lokum	Lokum 10	2021-12-31	0	7 000
Aneks	2018-12-31	2014-10-23	Lokum 2	Lokum 7	2021-12-31	0	5 000

W okresie sprawozdawczym podpisano umowy z innymi podmiotami powiązanyymi:

Rodzaj dokumentu	Data umowy/ aneksu	Dot. umowy z dnia	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Termin spłaty	Wzrost limitu [w tys. PLN]	Limit obowiązujący [w tys. PLN]
Aneks	2018-12-31	2017-08-01	Lokum 2	Infisanus sp. z o.o.	2021-12-31	0	100
Aneks	2018-12-31	2017-12-29	Lokum 2	Nasze Pasaże sp. z o.o.	2021-12-31	0	100



2.6. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

Udzielenia pożyczek w ramach Grupy (w tys. PLN):

		POŻYCZKOBIORCA														
		Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	Olczyk sp. z o.o.	Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Lokum Investment sà r.l.	RAZEM
POŻYCZKODAWCA	Lokum Deweloper S.A.		67 130	2 170	24 515	14 570	30	29 560	6 140	935	33 105	20	370	25	180	178 750
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	1 000														1 010
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	3 600														3 600
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	3 000														3 000
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	21 500														21 500
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	34 460						1 500								35 960
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	1 665														1 665
	RAZEM	65 225	67 130	2 170	24 515	14 570	30	31 060	6 140	935	33 105	20	370	25	180	245 485

W okresie sprawozdawczym udzielono pożyczek podmiotom spoza Grupy na kwotę 10 tys. PLN.



Spłaty pożyczek w ramach Grupy (w tys. PLN):

		POŻYCZKOBIORCA													
		Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	Olczyk sp. z o.o.	Lokum Holding 1 sp. z o.o.	RAZEM
POŻYCZKODAWCA	Lokum Deweloper S.A.		3 300	2 730	9 198	17 379	8 265	58 879	28 680	1 090	935	5 300	980	300	137 036
	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	8 070			1 712	1 340									11 122
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	1 550													1 550
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	3 820		100											3 920
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	3 050				1 950									5 000
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	5 000			2 081										7 081
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.					6 880									6 880
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	720													720
	Lokum Holding 1 sp. z o.o.	1 000													1 000
	RAZEM	23 210	3 300	2 830	12 991	27 549	8 265	58 879	28 680	1 090	935	5 300	980	300	174 309

W okresie sprawozdawczym nie były aktywne i nie dokonywano spłaty pożyczek podmiotom spoza Grupy.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

2.7. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach

W dniu 02.03.2018 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. (Lokum 10) występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowił zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 40 895 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Lokum 10. W dniu 18.07.2018 Lokum 10 wypowiedziała umowę kredytu nie dokonując wcześniej uruchomienia kredytu. Kredyt przeznaczony był na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działce we Wrocławiu przy ul. Międzyzyleskiej.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku spółki Grupy Lokum Deweloper w związku z prowadzonymi przedsięwzięciami deweloperskimi otrzymały gwarancje od wykonawców.

Aktywne w okresie sprawozdawczym gwarancje i poręczenia otrzymane:

L.P.	Beneficjent	Kontrahent	Rodzaj	Data gwarancji	Kwota [w PLN]	Dotyczy	Data ważności
1	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	MARSEN sp. z o.o. S.K.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	12.02.2016	19 250,00	Gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad lub usterek	12.02.2016 01.10.2021
2	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	MARSEN sp. z o.o. S.K.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	12.02.2016	6 440,00	Gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad lub usterek	12.02.2016 01.10.2021
3	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	MARSEN sp. z o.o. S.K.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	12.02.2016	31 240,48	Gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad lub usterek	12.02.2016 29.01.2022
4	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	21.01.2016	11 327,80	Gwarancja usunięcia wad i usterek	21.01.2016 25.05.2019
5	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	21.01.2016	7 323,75	Gwarancja usunięcia wad i usterek	21.01.2016 26.11.2021
6	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	01.04.2016	5 850,00	Gwarancja bankowa: rękojmia i gwarancja	01.04.2016 30.04.2020
7	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	22.04.2016	24 666,36	Gwarancja rękojmi	22.04.2016 31.03.2021
8	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	12.08.2016	16 180,98	Gwarancja usunięcia wad i usterek	12.08.2016 21.07.2022
9	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	18.08.2016	15 717,09	Gwarancja rękojmi	18.08.2016 01.06.2022
10	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	19.09.2016	42 996,39	Gwarancja rękojmi	19.09.2016 10.08.2022
11	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	19.09.2016	9 231,55	Gwarancja rękojmi	19.09.2016 10.08.2022
12	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	29.09.2016	10 891,49	Gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad lub usterek	30.09.2016 30.09.2022
13	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	04.11.2016	7 054,78	Gwarancja bankowa: rękojmia i gwarancja	04.11.2016 13.09.2021
14	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	08.12.2016	12 420,00	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	08.12.2016 26.07.2022
15	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	08.12.2016	2 475,00	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	08.12.2016 26.07.2021



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

L.P.	Beneficjent	Kontrahent	Rodzaj	Data gwarancji	Kwota [w PLN]	Dotyczy	Data ważności
16	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	08.12.2016	12 060,00	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	08.12.2016 27.09.2022
17	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	28.12.2016	3 000,00	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	21.04.2016 24.03.2021
18	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	BUDRIM sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	25.10.2016	12 484,02	Ubezpieczeniowa gwarancja właściwego usunięcia wad	13.10.2016 01.06.2022
19	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	BUDRIM sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	07.11.2016	5 827,07	Ubezpieczeniowa gwarancja właściwego usunięcia wad	21.10.2016 03.01.2022
20	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	30.11.2016	23 351,75	Gwarancja usunięcia wad i usterek	30.11.2016 19.10.2022
21	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	30.11.2016	13 876,68	Gwarancja usunięcia wad i usterek	30.11.2016 19.10.2022
22	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	30.05.2016	17 648,19	Ubezpieczeniowa gwarancja właściwego usunięcia wad	30.05.2016 29.05.2022
23	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	BUDRIM sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	28.08.2016	15 180,45	Ubezpieczeniowa gwarancja właściwego usunięcia wad	17.08.2016 01.10.2021
24	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	BUDRIM sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	08.08.2017	13 005,09	Ubezpieczeniowa gwarancja właściwego usunięcia wad	08.08.2017 25.07.2022
25	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	30.08.2017	69 617,32	Gwarancja rękojmi	13.06.2017 13.06.2023
26	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	30.08.2017	13 619,64	Gwarancja rękojmi	25.08.2017 25.08.2023
27	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	05.10.2017	16 295,00	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	05.10.2017 27.09.2023
28	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	05.10.2017	23 437,50	Gwarancja usunięcia wad i usterek	05.10.2017 16.09.2023
29	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	MARSEN GLOBAL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	20.10.2017	27 864,54	Gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad lub usterek	20.10.2017 27.09.2023
30	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	04.12.2017	33 075,00	Gwarancja należytego wykonania	30.09.2017 30.09.2023
31	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	18.12.2017	20 567,35	Gwarancja rękojmi	20.10.2017 20.10.2023
32	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Mirosław Chyb Usługi Budowlane	gwarancja bankowa	18.12.2017	24 667,48	Gwarancja rękojmi	20.10.2017 20.10.2023
33	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	MARSEN GLOBAL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	21.08.2017	82 995,11	Ubezpieczeniowa gwarancja właściwego usunięcia wad	21.08.2017 31.07.2023
34	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	27.12.2017	21 904,00	Gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad lub usterek	27.12.2017 18.10.2023



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

L.P.	Beneficjent	Kontrahent	Rodzaj	Data gwarancji	Kwota [w PLN]	Dotyczy	Data ważności
35	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	27.09.2017	11 155,49	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	27.09.2017 26.07.2023
36	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 8 sp. k.	Przedsiębiorstwo Wdrożeniowe NTB sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	12.12.2017	54 000,00	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad lub usterek	15.06.2018 15.07.2024
37	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 9 sp. k.	Przedsiębiorstwo Wdrożeniowe NTB sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	03.01.2018	14 794,06	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad lub usterek	15.06.2018 15.07.2024
38	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	20.12.2017	3 994,30	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad lub usterek	20.12.2018 22.04.2022
39	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	16.03.2018	21 358,15	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad lub usterek	16.03.2018 25.10.2023
40	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 8 sp. k.	BEL-POL sp. z o.o.	gwarancja bankowa	22.03.2018	15 300,00	Gwarancja	01.10.2018 30.09.2024
41	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 10 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	14.06.2018	105 000,00	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	14.06.2018 31.12.2024
42	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	14.06.2018	67 500,00	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	14.06.2018 15.11.2024
43	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	15.06.2018	49 929,52	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	15.06.2018 25.05.2024
44	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	P.H.U "MI-BIS" Ireneusz Michalak	gwarancja ubezpieczeniowa	27.06.2018	31 157,20	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	27.06.2018 26.07.2022
45	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	P.H.U "MI-BIS" Ireneusz Michalak	gwarancja ubezpieczeniowa	27.06.2018	25 517,15	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	27.06.2018 14.12.2021
46	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	15.06.2018	69 500,00	Gwarancja należytego wykonania umowy	15.06.2018 30.04.2019
47	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	25.07.2018	33 599,23	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	25.07.2018 25.06.2024
48	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k.	BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	01.08.2018	21 969,00	Gwarancja bankowa	01.08.2018 31.12.2022
49	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	02.08.2018	7 970,80	Gwarancja	02.08.2018 26.08.2021
50	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	08.08.2018	5 242,48	Gwarancja	08.08.2018 24.06.2022
51	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	08.08.2018	3 200,34	Gwarancja	08.08.2018 19.10.2022
52	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	08.08.2018	5 082,88	Gwarancja	08.08.2018 31.01.2023



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

L.P.	Beneficjent	Kontrahent	Rodzaj	Data gwarancji	Kwota [w PLN]	Dotyczy	Data ważności
53	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	08.08.2018	3 497,43	Gwarancja	08.08.2018 29.06.2023
54	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	18.07.2018	8 081,46	Gwarancja	18.07.2018 30.05.2022
55	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	01.08.2018	2 583,22	Gwarancja	01.08.2018 25.05.2023
56	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	02.08.2018	1 973,66	Gwarancja	02.08.2018 26.08.2021
57	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	04.09.2018	5 520,00	Gwarancja	04.09.2018 24.06.2022
58	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	04.09.2018	7 039,65	Gwarancja	04.09.2018 18.09.2021
59	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	04.09.2018	4 289,42	Gwarancja	04.09.2018 25.07.2022
60	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	28.09.2018	18 974,68	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	28.09.2018 23.04.2024
61	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	28.09.2018	29 237,07	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	28.09.2018 23.04.2024
62	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	27.09.2018	18 491,94	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	27.09.2018 23.04.2024
63	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	27.09.2018	23 369,12	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	27.09.2019 23.04.2024
64	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 9 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	01.10.2018	31 473,87	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	01.10.2018 08.08.2024
65	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	09.10.2018	17 962,01	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	09.10.2018 30.07.2024
66	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 8 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	09.10.2018	61 168,71	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	09.10.2018 31.08.2024
67	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	09.10.2018	23 815,06	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	09.10.2018 31.08.2024
68	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	USŁUGI BUDOWLANE MIROŚLAW CHYB	gwarancja bankowa	09.10.2018	14 278,43	Gwarancja bankowa rękojmi za wady i gwarancji jakości	09.10.2018 31.01.2024
69	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	21.09.2018	20 585,86	ubezpieczeniowa gwarancja właściwego usunięcia wad	21.09.2018 27.08.2024
70	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	15.10.2018	1 287,30	gwarancja	15.10.2018 18.09.2024
71	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	15.10.2018	16 253,46	gwarancja	15.10.2018 28.09.2023
72	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	15.10.2018	1 898,41	gwarancja	15.10.2018 18.09.2023



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

L.P.	Beneficjent	Kontrahent	Rodzaj	Data gwarancji	Kwota [w PLN]	Dotyczy	Data ważności
73	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	25.10.2018	5 314,52	gwarancja	25.10.2018 24.09.2023
74	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	30.10.2018	8 258,50	gwarancja	30.10.2018 27.10.2023
75	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	MATKOWSCY sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	26.10.2018	59 947,50	gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad lub usterek	17.10.2018 26.07.2024
76	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 9 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	22.10.2018	41 671,11	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	22.10.2018 22.10.2024
77	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	11.09.2018	16 677,62	gwarancja bankowa	11.09.2018 30.06.2023
78	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	DIGI CONTROL TECHNIKA REGULACJI ARKADIUSZ SZPIŁA	gwarancja ubezpieczeniowa	07.12.2018	25 483,22	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	21.11.2018 03.08.2024
79	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	DIGI CONTROL TECHNIKA REGULACJI ARKADIUSZ SZPIŁA	gwarancja ubezpieczeniowa	07.12.2018	32 810,00	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	21.11.2018 03.08.2024
80	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	06.12.2018	5 860,00	gwarancja bankowa	31.12.2018 31.12.2022
81	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	06.12.2018	9 904,00	gwarancja bankowa	31.12.2018 31.12.2022
82	Olczyk sp. z o.o. LOKUM 10 sp. k.	MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	20.12.2018	315 000,00 157 500,00	gwarancja należytego wykonania umowy gwarancja usunięcia wad	20.12.2018 30.09.2019 01.10.2019 30.10.2025

2.8. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykorzystywała środków z emisji akcji.

W okresie sprawozdawczym spółki celowe wykorzystywały środki z emisji obligacji.

W dniu 4.01.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Klimeckiego, obręb Podgórze, o łącznej powierzchni 1,6576 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 25 018 000,00 PLN netto, została powiększona o należny podatek VAT i w całości została opłacona. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii E.

W dniu 1.03.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 7/1 oraz 7/2 położonych we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i ul. Olszyńskiej, o łącznej powierzchni 0,8509 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości została ustalona na kwotę 7 800 000,00 PLN netto, do której został doliczony podatek. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii E.

Informacje dotyczące emisji akcji

W dniu 11.12.2015 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW 18 000 000 akcji Lokum Deweloper serii A, B1, B2, B3, B4, B5, B6 i C. Następnie, 14.12.2015 r. podjęta została uchwała w sprawie wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego, zgodnie z którą pierwszy dzień notowań został wyznaczony na 15.12.2015 r.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

Informacje dotyczące emisji obligacji

Seria	D
Liczba Obligacji	75 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	75 000 000,00 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) PLN
Dzień Emisji	26 kwietnia 2017 roku
Dzień Wykupu	26 kwietnia 2020 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 B Spółki.
Dni płatności odsetek	26 października 2017 r., 26 kwietnia 2018 r., 26 października 2018 r., 26 kwietnia 2019 r., 26 października 2019 r., 26 kwietnia 2020 r.
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,2% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,2–3,6% w skali roku)

W dniu 08.06.2017 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 561/2017, a Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę Nr 124/17 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii D Emitenta. W dniu 16.06.2017 r. Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 592/2017, a w dniu 19.06.2017 r. Zarząd BondSpot podjął uchwałę Nr 130/17 w sprawie wyznaczenia na dzień 21.06.2017 r. pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 75.000 obligacji na okaziciela serii D Spółki o łącznej wartości nominalnej 75 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00072.

W dniu 01.03.2019 r. Zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 22.03.2019 r. przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk Obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych Obligacji serii D Emitenta. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji. Kwota na jedną Obligację, w jakiej obligacje zostały spłacone w dniu 22.03.2019 r. w wyniku realizacji ww. opcji, stanowi sumę wartości nominalnej jednej Obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej Obligacji. Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został w dniu 22.03.2019 r. należny do dnia wykupu kupon za 4 okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną Obligację.

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 r., 18 grudnia 2018 r., 18 czerwca 2019 r., 18 grudnia 2019 r., 18 czerwca 2020 r., 18 grudnia 2020 r., 18 czerwca 2021 r.
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)

W dniu 30.01.2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 83/2018, a Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę Nr 23/18 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E Emitenta. W dniu 7.02.2018 r. Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 104/2018, a Zarząd BondSpot podjął uchwałę Nr 30/18 w sprawie wyznaczenia na dzień 9.02.2018 r. pierwszego dnia



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii E Emitenta 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.

W dniu 27.02.2018 r. zarząd spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. (Lokum 12), podjął uchwałę nr 1/02/2018 w sprawie emisji obligacji serii A/2018 – łącznie nie więcej niż 984 obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 9 840 000,00 PLN. Zgodnie z treścią uchwały obligacje wyemitowane zostały w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach. Propozycja nabycia obligacji serii A/2018 została skierowana w dniu 27.02.2018 r. wyłącznie do Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą Krakowie. W dniu 27.02.2018 r. Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą Krakowie złożył nieodwołalną ofertę nabycia 984 obligacji serii A/2018, a w dniu 28.02.2018 r. nastąpił przydział obligacji. Cena emisyjna była równa wartości nominalnej. Obligacje zostały zarejestrowane w Rejestrze Obligacji.

2.9. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Grupa kapitałowa nie publikowała prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2018 rok.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

2.10. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A.

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w 2018 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

Nazwa	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		2018	2017	
1	2	3	4	3/4
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	7,7%	9,8%	-21,7%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	206,6%	0,0%	-
wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/Wartość aktywów	8,0%	0,0%	-
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto/Kapitał własny	23,9%	0,0%	-
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	34,14	9,52	258,6%
wskaźnik wysokiej płynności	[Aktywa obrotowe – Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	34,14	9,52	258,6%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	28,20	0,76	-
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności z tytułu dostaw i usług/[Przychody ze sprzedaży/365]	104	99	5,1%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług /[(Koszt sprzedanych produktów, usług i towarów)/365]	24	11	113,5%
Wskaźniki zadłużenia i wiarygodności kredytowej				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	66,5%	67,1%	-0,8%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	198,8%	203,7%	-2,4%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/ Wartość pasywów	98,7%	96,6%	2,2%

Wskaźniki płynności potwierdzają brak problemów Spółki z regulowaniem bieżących zobowiązań. Analiza stanu rozrachunków wykazuje brak zaległości w regulowaniu zobowiązań handlowych i publicznoprawnych.

Wskaźniki zadłużenia i wiarygodności kredytowej utrzymują się na podobnych poziomach jak w roku ubiegłym. Należy jednak zauważyć, że nie stanowi to zagrożenia dla równowagi finansowej Spółki, co potwierdza stabilna wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

2.11. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w 2018 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonującą Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		2018	2017	
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	29,9%	30,6%	-2,2%
Wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	22,6%	34,6%	-34,6%
Wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto/Wartość aktywów	10,1%	13,4%	-25,2%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto/Kapitał własny	20,9%	25,8%	-19,0%
Wskaźniki płynności				
Wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	3,82	5,71	-33,1%
Wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,35	2,06	-34,5%
Wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,78	1,49	-47,5%
Wskaźniki sprawności działania				
Wskaźnik cyklu zapasów w dniach	Stan zapasów/[Przychody ze sprzedaży/365]	502	546	-8,1%
Wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności krótkoterminowe + aktywa z tytułu umów z klientami/[Przychody ze sprzedaży/365]	112	84	32,7%
Wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu umów z klientami + zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /[Koszt własny sprzedaży/365]	313	145	115,5%
Wskaźniki zadłużenia				
Wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	51,9%	47,9%	8,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	107,8%	91,9%	17,3%
Trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/ Wartość pasywów	75,3%	84,1%	-10,5%
Wskaźnik dźwigni finansowej	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	-0,11	0,04	-367,1%

* *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.

** *Zadłużenie Finansowe* – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli.

W roku 2018 roku wskaźniki rentowności sprzedaży wykazywał podobne trendy jak w porównywalnym okresie. Wartość wskaźników ROA i ROE wyniosły odpowiednio 10,1% oraz 20,9%.

Wskaźniki płynności potwierdzają dobrą sytuację w obszarze regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźnik bieżącej płynności utrzymuje się na wysokim poziomie 3,82 – pomimo spadku wartości spowodowanego wzrostem wartości zapasów oraz wzrostem zobowiązań krótkoterminowych.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

Grupa zanotowała wzrost należności krótkoterminowych, w tym głównie aktywów z tytułu umów z klientami, co wpłynęło na znaczący wzrost wskaźników cyklu należności. Wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych uległ znacznemu wzrostowi poprzez wzrost zobowiązań związany głównie z wpłatami klientów na rachunki powiernicze.

Na koniec 2018 roku odnotowano wydłużenie cyklu krótkoterminowych należności oraz zobowiązań. Przyczyny tej sytuacji należy upatrywać w wyższej dynamice wzrostu należności i zobowiązań (w tym głównie wpłat od klientów) w porównaniu do przychodów.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano wzrost ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 51,9%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 75,3%.

Zdaniem Zarządu, stan majątku i finansów Grupy Lokum Deweloper na koniec 2018 roku świadczy o jej stabilnej sytuacji finansowej. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, potwierdzonej udaną sprzedażą kolejnych etapów realizowanych inwestycji, emisjami obligacji (zakończonych nadsubskrypcjami), jak i zaufaniem ze strony instytucji sektora finansowego, które pozytywnie oceniają projekty deweloperskie Grupy.

2.12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Grupa posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych z wykorzystaniem środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Jednocześnie kładziony jest nacisk na zapewnienie odpowiedniej struktury posiadanych zobowiązań, z uwzględnieniem terminów zapadalności, aby dostosować ją do etapów poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich.

Działalność deweloperska jest w Grupie prowadzona przez poszczególne spółki celowe, które dla potrzeb realizacji przedsięwzięć zaciągają kredyty bankowe na swój rachunek. Rola jednostki dominującej sprowadza się w tym przypadku do wsparcia organizacyjnego i ewentualnego poręczenia zaciągniętego przez spółkę operacyjną zobowiązania oraz zapewnienia jej środków wystarczających na pokrycie wymaganego przez instytucje kredytujące wkładu własnego.

2.13. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie miały miejsca nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności Grupy.



3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju

3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

3.1.1. Ryzyko finansowe

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto należności 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.

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.

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 kwietniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie określonym warunkami emisji obligacji serii D wyemitowanych przez jednostkę dominującą. Po emisji obligacji serii E, w grudniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie określonym warunkami emisji obligacji serii E.

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 odchyżeń, a następnie ustalają możliwe do wykorzystania środki zaradcze.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

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.

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, gotówka, 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 roku 2018 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 umożliwiającym 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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

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, a 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. Podmioty 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 prowadzone prace.

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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

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 Spółka 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 potęgowanych niejednoznaczными pojęciami i nieostryimi definicjami. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych zaleceń co do sposobu postępowania, który dałby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej.

Zważywszy na rozbudowaną strukturę grupy oraz finansowanie podmiotów grupy poprzez emisję obligacji 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 nieistotne dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe, jednak wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości, w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.



3.2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju emitenta i jego grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym

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 osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

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

Rok 2018 był czasem dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, kiedy to rozpoznana w wyniku została rekordowa ilość lokali w całej historii jej działalności. Grupa zrealizowała zakładany poziom sprzedaży powyżej 1000 lokali. W 2018 r. zakończona została realizacja pierwszych etapów krakowskich inwestycji Lokum Siesta i Lokum Vista oraz wrocławskiego osiedla Lokum Victoria – etapy IIb, III, Va i Vb. Wszystkie zaplanowane inwestycje zostały zrealizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem. Rozpoczęto także budowę kolejnych etapów inwestycji Lokum di Trevi we Wrocławiu. W związku z opóźnieniami w procesie otrzymywania decyzji administracyjnych do sprzedaży wprowadzone zostały jedynie dwa projekty: etap X Lokum di Trevi oraz Lokum Smart City na Muchoborze Wielkim we Wrocławiu. Na lokale w projekcie Lokum Smart City I nie są zawierane umowy deweloperskie, gdyż Grypa nie posiada decyzji o pozwoleniu na budowę.

W 2018 r. Grupa nabyła i zakontraktowała 26,2 ha gruntów przy ulicach Poprzecznej, Góralskiej i Jaskółczej we Wrocławiu oraz grunt przy ul. Klimeckiego w Krakowie, które wraz z nabytymi poprzednio umożliwiają realizację blisko 11 tysięcy lokali w kolejnych latach.

W 2019 r. Grupa planuje kontynuować działalność w sektorze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie we Wrocławiu i w Krakowie. Cechą charakterystyczną realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych, ład przestrzenny, nasycenie zielenią oraz atrakcyjna architektura. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, z dogodnym dostępem do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo-usługowego.

Grupa zamierza systematycznie poszerzać ofertę w oparciu o posiadany bank ziemi oraz poprzez zakup nowych gruntów, wpisujących się w założony model biznesowy, w atrakcyjnych cenach.

Zarząd zakłada podtrzymanie prowadzonej polityki finansowej oraz utrzymanie stabilnej sytuacji płynnościowej zabezpieczającej możliwości finansowania prowadzonych oraz przyszłych projektów deweloperskich.



4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

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.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem:

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

Oświadczenie na temat stanu stosowania przez Spółkę 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

4.2. Odstąpienia od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

W dotychczasowym funkcjonowaniu Spółki nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” ze względu na fakt, iż Spółka jest stosunkowo krótko notowana na GPW.

Lokum Deweloper S.A. nie stosuje następujących zasad/rekomendacji:

1) W całości Zasady V.Z.5, która stanowi, że przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązanim, zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki. W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanim podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.

Dokumentacja korporacyjna Spółki (§ 12 ust. 2 lit m) ppkt i) Statutu Spółki) zawiera zapisy dotyczące konieczności wyrażenia przez radę nadzorczą zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej (znaczącej) umowy z podmiotami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów 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. z 2014 poz. 133); wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Zgoda na transakcje zawierane z podmiotem dominującym wobec Spółki mające charakter transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę, może być wyrażona zbiorczo dla danego rodzaju transakcji w ramach danego roku obrotowego bez konieczności podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oddzielnie dla każdej takiej transakcji. Definicja powyższa nie kwalifikuje jednak do kategorii „podmiotów powiązanych” akcjonariusza posiadającego od 5% do 20% ogólnej liczby głosów w Spółce.

2) W całości Zasady V.Z.6. wskazującej, że Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem.

Spółka nie przyjęła dotychczas regulacji wewnętrznych odnoszących się do określenia sytuacji, w których może dojść w Spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Spółka rozważy możliwość wdrożenia stosownych regulacji uwzględniając między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

3) W całości Zasady VI.Z.4. stanowiącej, że spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Spółka odstąpiła od stosowania tej zasady ładu, z uwagi na fakt, iż niektóre informacje w zakresie wymienionym w zasadzie VI.Z.4 Spółka traktuje jako tajemnicę przedsiębiorstwa. Po dokonaniu wewnętrznej analizy zarząd Spółki podejmie decyzję w zakresie ewentualnego wdrożenia zasady i przedstawienia raportu na temat polityki wynagrodzeń w sprawozdaniu z działalności.

Lokum Deweloper S.A. nie dotyczy zasady/ rekomendacje: I.Z.2., IV.R.2., IV.R.3., IV.Z.2., VI.R.3., VI.Z.1. oraz VI.Z.2.

4.3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Kluczowym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest odpowiednio wdrożony i stosowany system kontroli wewnętrznej, który zapewnia przygotowanie rzetelnych sprawozdań finansowych zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, w szczególności z zasadami Rozporządzenia 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.

System kontroli wewnętrznej oraz polityka rachunkowości obowiązujące w Spółce i Grupie, przyjęte przez zarząd, zapewniają skuteczność w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych sporządzanych i publikowanych przez emitentów papierów wartościowych.

Księgi rachunkowe poszczególnych spółek Grupy prowadzone są przez osoby zatrudnione w dziale finansowym z wykorzystaniem systemu informatycznego, do którego dostęp posiadają wyłącznie upoważnieni pracownicy w zakresie niezbędnym do wykonywania przez nich obowiązków.

Wdrożony system elektronicznego przepływu dokumentów ułatwia proces obiegu faktur kosztowych, umożliwia weryfikację i akceptację wydatków i kosztów przez osoby uprawnione oraz wstępną dekretację.

Za sporządzenie sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest dział finansowy nadzorowany przez dyrektora finansowego – wiceprezesa zarządu Spółki.

Kontrola funkcjonalna sprawowana jest przez każdego pracownika oraz jego bezpośredniego przełożonego. Opiera się ona na odpowiednim podziale obowiązków, który ma na celu minimalizację ryzyka wpływu pojedynczego pracownika na prezentowane dane.

Sprawozdania finansowe Lokum Deweloper S.A. oraz spółek Grupy, jak i sprawozdanie skonsolidowane po ich opracowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa poddawane są odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Przeglądowi podlega w szczególności adekwatność danych finansowych oraz zakres koniecznych ujawnień. Wyniki przeglądu lub badania przedstawiane są przez audytora zarządowi Spółki oraz radzie nadzorczej.

Sprawozdania finansowe i raporty okresowe przekazywane są zarządowi Spółki do ich zatwierdzenia, a następnie do zaopiniowania ich przez firmę audytorską. Zatwierdzone dokumenty podlegają publikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

4.4. Kapitał zakładowy

Na dzień 31.12.2018 r. kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000,00 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 PLN każda, w tym:

- a) 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- b) 1 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B1,
- c) 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B2,
- d) 2 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B3,
- e) 2 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B4,
- f) 3 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B5,
- g) 4 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B6,
- h) 3 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C.

4.5. Akcjonariat

Spółka jest kontrolowana bezpośrednio 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.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy bezpośrednich:

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. z siedzibą w Luksemburgu	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%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

** nabycie akcji Spółki w dniu 15.01.2019 r.

4.6. 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. Wszelkie możliwe nadużycia 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.

4.7. 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. Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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. Uchwała w sprawie zmiany Statutu może być zmieniona w drodze uchwały kolejnego walnego zgromadzenia, odbytego przed zarejestrowaniem zmiany Statutu, ale wyłącznie z zachowaniem wymagań dotyczących podejmowania uchwały o zmianie Statutu.

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.

4.11. 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.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w sprawach: a) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy, b) o podziale zysku albo o pokryciu straty, c) udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, d) tworzenia i znoszenia kapitałów rezerwowych, funduszy specjalnych oraz określenie ich przeznaczenia, e) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru, f) powołania i odwołania członków rady nadzorczej Spółki, g) powołania i odwołania likwidatorów, h) ustalenia wynagrodzenia dla członków rady nadzorczej Spółki, i) uchwalenia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, j) wprowadzenia akcji Spółki do zorganizowanego systemu obrotu papierami wartościowymi. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może emitować obligacje zamienne na akcje Spółki lub obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne. O kompetencjach Walnego Zgromadzenia decyduje najpierw ustawa, a następnie postanowienia Statutu i Regulaminu.

Szczegółowe zasady uczestniczenia w Walnych Zgromadzeniach Spółki określają przepisy k.s.h. oraz postanowienia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcje na okaziciela mające postać dokumentu dają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w Spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Na żądanie akcjonariusza uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu,



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradowało w dniu 24.04.2018 r. Walne Zgromadzenie odbyło się na podstawie formalnego zwołania w trybie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami Statutu oraz regulacjami zawartymi w Regulaminie. Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 01.01.2017–31.12.2017 r.,
- 2) zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 01.01.2017–31.12.2017 r.,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki w roku obrotowym 01.01.2017–31.12.2017 r.,
- 4) zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 01.01.2017–31.12.2017 r.,
- 5) przeznaczenia części zysku za rok 2017 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy,
- 6) udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonywania obowiązków w roku obrotowym 01.01.2017–31.12.2017 r.,
- 7) udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonywania obowiązków w roku obrotowym 01.01.2017–31.12.2017 r.,
- 8) ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia członków komitetu audytu,
- 7) ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia członków rady nadzorczej.

W dniu 24.04.2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 8/04/2018 w sprawie przeznaczenia części zysku za rok 2017 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy (Dywidenda). Zgodnie z podjętą uchwałą nr 8/04/2018, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku za rok 2017 oraz część kapitału zapasowego Spółki łącznie w kwocie 15 120 000,00 PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Emitenta przypadła kwota 0,84 PLN Dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień Dywidendy datę 02.05.2018 r. oraz dzień wypłaty Dywidendy datę 11.05.2018 r.

W dniu 11.05.2018 r. została wypłacona na rzecz akcjonariuszy Spółki dywidenda w łącznej wysokości 15 120 000,00 PLN.

4.12. Zarząd

Skład osobowy i zmiany

W skład zarządu Spółki na dzień 31.12.2018 r. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. skład zarządu nie ulegał żadnym zmianom.

W dniu 19.03.2018 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie powołania z dniem 01.04.2018 roku zarządu Spółki, na okres wspólnej 3-letniej kadencji. Kadencja obecnych członków zarządu kończyła się z dniem 31.03.2018 r. Zarząd Spółki został powołany na nową 3-letnią kadencję w niezmiennym 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 2020 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

Zasady działania zarządu

Prezes zarządu kieruje pracami zarządu, w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków zarządu, a także zwołuje i przewodniczy posiedzeniom zarządu. W przypadku równości głosów podczas głosowania na posiedzeniu zarządu, głos prezesa zarządu decyduje o wyniku głosowania.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

W sprawach nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu każdy z członków zarządu może samodzielnie prowadzić sprawy Spółki. Uchwały zarządu zapadają w sprawach przekraczających zwykły zarząd, a także w każdej sprawie, gdy zażąda tego chociażby jeden członek zarządu. 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 zatwierdzany przez radę nadzorczą. Podział zadań i odpowiedzialności członków zarządu został przyjęty i ujawniony przez Zarząd na stronie internetowej Spółki. Jeżeli członek zarządu jest jednocześnie pracownikiem Spółki w zakresie innym niż wynikający z jego funkcji w zarządzie, kierowane doń oświadczenia zarządu winny mieć formę uchwały. Czynności prawnych w zakresie jego stosunku pracy dokonuje w stosunku do niego rada nadzorcza, reprezentowana przez przewodniczącego rady. Każdy członek zarządu może wносить sprawy. Członek zarządu powinien poinformować zarząd o zaistniałym konflikcie interesów oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów. Członkowie zarządu powinni uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na zadawane pytania w trakcie Walnego Zgromadzenia.

4.13. Rada nadzorcza

Skład osobowy i zmiany

W skład rady nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2018 r. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. skład rady nadzorczej nie ulegał żadnym zmianom.

Obecna kadencja rady nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 12.04.2021 r. Mandaty członków rady nadzorczej wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 (art. 386 § 2 k.s.h. w zw. z art. 369 § 4 k.s.h.)

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada nadzorcza składa się z 3 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków rady nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie może zmienić ilość członków rady nadzorczej w trakcie trwania kadencji wyłącznie w związku z dokonywaniem zmian w składzie rady nadzorczej w toku kadencji. Kadencja członków rady nadzorczej jest wspólna i trwa 5 lat. Rada nadzorcza wybiera ze swego składu przewodniczącego rady nadzorczej, wiceprzewodniczącego i sekretarza rady nadzorczej na pierwszym posiedzeniu nowej kadencji. Każdy członek rady nadzorczej może zostać wybrany na dalsze kadencje. Członek rady nadzorczej może w każdym czasie złożyć zarządowi w formie pisemnej rezygnację z wykonywanej funkcji. W przypadku, gdy po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej złożenie rezygnacji członka rady nadzorczej spowoduje spadek jej liczebności poniżej 5 (pięciu), zarząd Spółki zwołuje Walne Zgromadzenie celem uzupełnienia jej składu. W innych przypadkach rada nadzorcza może działać w składzie uszczuplonym. Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu giełdowego i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką giełdową, co najmniej jeden członek rady nadzorczej będzie członkiem niezależnym. Posiedzenia rady nadzorczej zwoływane są w razie potrzeby, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym.

Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej w formie pisemnej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący rady nadzorczej lub jego zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie rady także na wniosek zarządu lub członka rady. Posiedzenie rady nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą to pismem lub złożą podpisy na liście obecności. Uchwały w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad można podjąć tylko wówczas, gdy na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu. Uchwały rady nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności przynajmniej połowy członków rady. W razie równości głosów przeważa głos przewodniczącego rady. W sprawach dotyczących go osobiście bądź majątkowo członek rady nadzorczej nie może głosować. Członkowie rady nadzorczej mogą oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka rady nadzorczej, jednakże nie może to dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu rady nadzorczej oraz wyboru przewodniczącego i wiceprzewodniczącego rady, powołania członka zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób. Rada nadzorcza może także podejmować uchwały bez wyznaczenia posiedzenia przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Wynagrodzenie członków rady nadzorczej, w tym także członka rady nadzorczej, któremu rada powierzyła osobiste wykonywanie określonych funkcji nadzorczych, ustala Walne Zgromadzenie. W umowie o pracę z członkiem zarządu albo w innej umowie, na podstawie której członek zarządu świadczy pracę



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

dla Spółki, Spółkę reprezentuje przewodniczący rady nadzorczej albo inny członek rady nadzorczej upoważniony do tego uchwałą rady. W tym samym trybie składane są oświadczenia woli Spółki wynikające z wykonywania bądź dotyczące rozwiązania takich umów.

Szczegółowy tryb pracy rady nadzorczej określa uchwalony przez radę nadzorczą Regulamin.

Członek rady nadzorczej zobowiązany jest poinformować radę nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub o możliwości jego powstania i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Każdy członek rady nadzorczej powinien kierować się w swoim postępowaniu interesem Spółki oraz niezależnością opinii i sądów, a w szczególności nie powinien domagać się ani nie przyjmować nieuzasadnionych korzyści, które mogłyby rzutować negatywnie na ocenę niezależności jego opinii i sądów, powinien wyraźnie zgłaszać swój sprzeciw i zdanie odrębne w przypadku uznania, że decyzja rady nadzorczej stoi w sprzeczności z interesem Spółki.

Rada nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych. Wynagrodzenie członków rady nadzorczej, w tym także członka rady nadzorczej, któremu rada powierzyła osobiste wykonywanie określonych funkcji nadzorczych, ustala Walne Zgromadzenie. Członek rady delegowany do czasowego wykonywania czynności członka zarządu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości przewidzianej dla członka zarządu, którego obowiązki pełni na podstawie delegacji rady nadzorczej.

Członkowie rady zobowiązani są podejmować odpowiednie czynności, aby otrzymywać od zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

Członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do lojalności wobec Spółki i niepodejmowania żadnych działań noszących w stosunku do niej cech konkurencyjności, tj. w szczególności nie mogą uczestniczyć we władzach oraz być współnikiem/akcjonariuszem spółek o podobnym do Spółki zakresie działalności.

Członkowie rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

Niezwłocznie po wyborze członka rady nadzorczej do rady jest on zobowiązany przekazać Spółce informacje dotyczące swojej osoby, a także informacje na temat swoich powiązań z akcjonariuszami dysponującymi akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Obowiązek ten dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka rady nadzorczej w sprawach rozstrzyganych przez radę. Ponadto członek rady nadzorczej zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania zarządu o transakcjach nabycia lub zbycia akcji Spółki, spółki wobec niej dominującej lub zależnej, a także o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej.

4.14. Komitet Audytu

Skład osobowy i zmiany

W skład komitetu audytu Spółki na dzień 31.12.2018 r. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. skład komitetu audytu nie ulegał żadnym zmianom.

Zakres odpowiedzialności Komitetu i kierunkowe kompetencje jego członków

Komitet audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 128 ust.1 i art. 129 ust. 1, 3, 5 i 6 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.

- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych:

Emilia Sawicka – nr biegłego 11750, współnik firmy audytorskiej, o której mowa w art. 46 pkt 2–4 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, osoba fizyczna, w tym osoba prowadząca działalność gospodarczą, inna niż osoba, o której mowa w art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, która zawarła umowę cywilnoprawną z firmą audytorską;



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej Spółki od 2016 r. Ukończył Szkołę Główną Handlową, kierunek: finanse i bankowość (specjalizacja bankowość inwestycyjna). Posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe na rynku kapitałowym w tym przede wszystkim w zakresie realizacji projektów emisji akcji na rynku publicznym (GPW i NewConnect – emisje pierwotne i wtórne) i niepublicznym oraz obowiązków informacyjnych spółek publicznych. Certyfikowany Doradca w ASO,

- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka,

Jan Olczyk – Absolwent Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. W lipcu 2017 r. obronił z wyróżnieniem pracę magisterską na kierunku Finance and Accounting (specjalizacja Corporate Finance). Aktualnie pracuje na stanowisku analityka finansowego w firmie Apeiron Synthesis S.A., od wielu lat działa w branży – jako wiceprzewodniczący rady nadzorczej Spółki,

- większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący jest niezależna od Spółki.

Nadzór komitetu audytu i zapewnienia zgodności nad wyborem firmy audytorskiej

Komitet audytu wypracował politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem, które to dokumenty zostały zatwierdzone przez radę nadzorczą Spółki odpowiednio uchwałą nr 8/10/2017 z dnia 18.10.2017 r. oraz uchwałą nr 9/10/2017 z dnia 18.10.2017 r.

Głównymi założeniami polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania jest kierowanie się dbałością o przestrzeganie obowiązujących regulacji prawnych oraz wytycznych i wyjaśnień właściwych organów nadzoru obowiązujących jednostki zainteresowania publicznego rozumiane według ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 2017.06.06 z późn. zm.), mających na celu:

- eliminację ryzyka naruszenia niezależności i uchybienia zasadzie sceptycyzmu zawodowego ze strony firmy audytorskiej lub biegłego rewidenta;
- wzmocnienie niezależności i obiektywizmu firm audytorskich i biegłych rewidentów;
- zapewnienie odpowiedniej jakości badań ustawowych poprzez podwyższenie standardów raportowania z badania.

Głównymi założeniami polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem jest kierowanie się dbałością o przestrzeganie obowiązujących regulacji prawnych oraz wytycznych i wyjaśnień właściwych organów nadzoru obowiązujących jednostki zainteresowania publicznego rozumiane według ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 2017.06.06 z późn. zm.), mających na celu:

- eliminację ryzyka naruszenia niezależności i uchybienia zasadzie sceptycyzmu zawodowego ze strony firmy audytorskiej lub biegłego rewidenta;
- poprawę jakości badań ustawowych poprzez podwyższenie standardów raportowania z badania;
- zwiększenie kompetencji komitetu audytu Spółki, jako ciała odgrywającego istotną rolę dla zapewnienia wysokiej jakości badań ustawowych.

W wyniku przeprowadzonej procedury wyboru firmy audytorskiej komitet audytu Spółki zarekomendował radzie nadzorczej Spółki firmy audytorskie, do przeprowadzenia badania oraz przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz badania i przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2018 i 2019. Powyższa rekomendacja spełniała obowiązujące warunki i była wolna od wpływów stron trzecich.

Rada Nadzorcza spółki dominującej, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych. Firmą audytorską wybraną do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PKF Consult sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisaną na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 477.

W dniach 08.01.2018 r., 09.03.2018 r., 16.04.2018 r., 07.08.2018 r., 09.11.2018 r., 18.03.2019 r. odbyły się posiedzenia komitetu audytu Spółki.



5. Pozostałe informacje

5.1. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W 2018 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

5.2. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. nie istnieją żadne umowy między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

5.3. Wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści członków zarządu, rady nadzorczej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:			Razem [w tys. PLN]
	Wynagrodzenie za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 [w tys. PLN]	Inne świadczenia za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 [w tys. PLN]	Wynagrodzenie za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 [w tys. PLN]	Wypłaty z zysku		
				za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 i wcześniejsze [w tys. PLN]	za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 [w tys. PLN]	
prezes zarządu – Bartosz Kuźniar	38	10	96	3 137	–	3 281
wiceprezes zarządu ds. finansowych – Tomasz Dotkuś	198	6	108	–	–	312
Razem	236	16	204	3 137	–	3 593

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

	W Spółce dominującej:		Razem [w tys. PLN]	
	Wynagrodzenie [w tys. PLN]	Inne świadczenia [w tys. PLN]		
Okres od 01.01 do 31.12.2018				
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	15	–	15
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	15	–	15
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	10	–	10
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	17	–	17
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	20	–	20
Razem		77	–	77



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

5.4. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie)

Imię i nazwisko	Funkcja	Spółka	Łączna liczba akcji/ udziałów	Łączna wartość nominalna
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu Lokum Deweloper S.A.	Lokum Deweloper S.A.	337 373 akcji serii C	67 474,60 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. we Wrocławiu,	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. we Wrocławiu,	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
			Telnet sp. z o.o. sp. k.*	wkład umówiony i wniesiony
	Apeiron Synthesis S.A. we Wrocławiu*	4 267	4 267,00 PLN	
	Apeiron Catalysts sp. z o.o. we Wrocławiu*	8	400,00 PLN	
	Nasze Pasaże S.A.*	91 500 akcji serii B	91 500,00 PLN	
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych Lokum Deweloper S.A	Lokum Deweloper S.A.	1 100 akcji serii C	220,00 PLN
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.	Halit Sarl*	70 000	700 000,00 EUR
		Lokum Deweloper S.A.**	84 690 akcji serii C	16 938,00 PLN
		Telnet sp. z o.o. sp. k.*	wkład umówiony i wniesiony	57 500,00 PLN
		Apeiron Synthesis S.A. we Wrocławiu*	43 376	43 376,00 PLN
		Apeiron Catalysts sp. z o.o. we Wrocławiu*	63	3 150,00 PLN
		Infisanus sp. z o.o.*	100	5 000,00 PLN
		Nasze Pasaże S.A.*	2 806 000 akcji serii A	2 806 000,00 PLN
		Olczyk sp. j.*	wkład	999 999,00 PLN
		Nasze Pasaże sp. z o.o.*	100	5 000,00 PLN
		Pure Energy Systems sp. z o.o.*	200	10 000,00 PLN
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.	Lokum Deweloper S.A.	13 350 akcji serii C	2 670,00 PLN



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)**

Imię i nazwisko	Funkcja	Spółka	Łączna liczba akcji/ udziałów	Łączna wartość nominalna
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.	Lokum Deweloper S.A.	11 401 akcji serii C	2 280,20 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. we Wrocławiu,	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k. we Wrocławiu	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. we Wrocławiu,	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu	1 (niema)	1,00 PLN		

* pozostałe podmioty powiązane, poza Grupą Kapitałową Lokum Deweloper S.A.

** nabycie akcji Spółki w dniu 15.01.2019 r.

5.5. Nabycie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło nabycie akcji własnych.

5.6. Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Spółka nie posiada informacji na temat umów (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

5.7. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Decyzją z dnia 31.12.2018 roku, Komisja Nadzoru Finansowego zarejestrowała Pracowniczy Program Emerytalny (PPE) dla pracowników Lokum Deweloper S.A., który zarządzany będzie przez PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

5.8. Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań

W dniu 15.05.2018 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru firmy audytorskiej do realizacji niżej opisanych usług atestacyjnych. Podmiotem wybranym przez radę nadzorczą jest PKF Consult sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok.1B, 02-695 Warszawa (podmiot wpisany na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 477). Spółka korzystała z usług tego podmiotu w analogicznym zakresie przedmiotowym w latach obrotowych 2014–2017, z czego okres 2016–2017 dotyczy badania na rzecz Spółki jako jednostki zainteresowania publicznego.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

W dniu 15.07.2018 r. spółka Lokum Deweloper S.A. podpisała ze spółką PKF Consult sp. z o.o. sp. k. umowę na realizację usług atestacyjnych. Przedmiotem umowy jest przeprowadzenie usług atestacyjnych w zakresie:

- a) badania jednostkowego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską za rok obrotowy kończący się 31.12.2018 i 31.12.2019 r.,
- b) badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską za rok obrotowy kończący się 31.12.2018 i 31.12.2019 r.,
- c) przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską za okres kończący się 30.06.2018 i 30.06.2019 r.,
- d) przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską za okres kończący się 30.06.2018 i 30.06.2019 r.

Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej wybranej do badania sprawozdań finansowych zamieszczono w nocie 35 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2018 rok.

Firma audytorska PKF Consult sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 477, nie świadczyła w minionym roku usług dozwolonych niebędących badaniem dla żadnej ze spółek z Grupy Kapitałowej.

5.9. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

- W dniu 28.03.2018 r. zarząd podjął uchwałę w sprawie zmiany polityki dywidendowej. Nowa polityka dywidendowa stosowana będzie począwszy od dywidendy za bieżący rok obrotowy (tj. okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.), po Dywidendzie określonej powyżej. Nowa polityka dywidendowa zakłada rekomendowanie przez zarząd Walnemu Zgromadzeniu kwoty dywidendy w wysokości do 50% zysku netto wykazanego w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy. Zarząd rekomendując Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy będzie uwzględniał przede wszystkim wygenerowane przepływy gotówkowe i zysk netto wypracowany przez Grupę, potrzeby inwestycyjne Grupy oraz możliwość i koszt pozyskania przez Spółkę finansowania dłużnego.

- W 2018 roku uzyskano decyzje o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji:

W dniu 25.07.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie I etapu inwestycji Lokum Vista obejmującego 242 mieszkania. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 25.07.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie I etapu inwestycji Lokum Siesta obejmującego 115 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 03.08.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu Va inwestycji Lokum Victoria obejmującego 239 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 09.08.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu IIb inwestycji Lokum Victoria obejmującego 146 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 28.09.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu Vb inwestycji Lokum Victoria obejmującego 89 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 11.10.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu III inwestycji Lokum Victoria obejmującego 73 mieszkania. Decyzja jest ostateczna.

Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 28.01.2019 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu Vc inwestycji Lokum Victoria obejmującego 87 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku
(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

- W dniu 22.02.2019 r. Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. kwoty netto w wysokości 743 000,00 PLN powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej, na zasadach i warunkach określonych w Umowie zawartej w dniu 22.02.2019 r. Poręczenie jest terminowe i jest udzielone do dnia 14.06.2019 r. Zgodnie z umową poręczenia Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. za zapłatę należności wynikającej z Umowy.
- W dniu 18.03.2019 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności (Umowa Sprzedaży) nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 20, położonej w Sobótce, o powierzchni 0,0381 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 30 000,00 PLN netto zostanie powiększona o należny podatek VAT. Bank ziemi Kupującej w obrębie Sobótki obecnie wynosi 1,3505 ha.
- W dniu 22.03.2019 roku dokonano przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk Obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych Obligacji serii D Emitenta. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji. Kwota na jedną Obligację, w jakiej obligacje zostały spłacone w dniu 22.03.2019 w wyniku realizacji ww. opcji, stanowi sumę wartości nominalnej jednej Obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej Obligacji. Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został w dniu 22.03.2019 roku należny do dnia wykupu kupon za czwarty okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną Obligację.

Zmiany organizacyjne w Grupie, główne inwestycje krajowe i zagraniczne, informacje na temat emisji obligacji, dywidendy opisane zostały w innych punktach niniejszego sprawozdania.

W 2018 roku nie miały miejsca istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu, sprawozdaniu finansowym Grupy za 2018 rok oraz w sprawozdaniu finansowym Lokum Deweloper S.A. za 2018 rok.



6. Zatwierdzenie przez zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w 2018 roku

Powyższe sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez zarząd Spółki w dniu 26 marca 2019 roku.

Bartosz Kuźniar, prezes zarządu

Tomasz Dotkuś, wiceprezes zarządu ds. finansowych
