

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.

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



Spis treści

1.	Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	3
1.1.	Informacje ogólne	3
1.2.	Przedmiot działalności	3
1.3.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe	5
1.3.1.	Struktura Grupy Kapitałowej	5
1.3.2.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	7
1.4.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)	8
1.5.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	8
1.6.	Struktura sprzedaży jednostki dominującej	9
1.7.	Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku	9
1.8.	Inwestycje zakończone, realizowane i planowane	12
1.9.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	14
2.	Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper	15
2.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym	15
2.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	17
2.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów	18
2.4.	Informacje o udzielonych pożyczkach, w tym udzielonych podmiotom powiązanim emitenta	20
2.5.	Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	22
2.6.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanim emitenta	25
2.7.	Informacje o otrzymanych poręczeniach i gwarancjach w tym udzielonym podmiotom powiązanim emitenta	25
2.8.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi emitenta	26
2.9.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	27
2.10.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	28
2.11.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	28
3.	Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	29
3.1.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	29
3.1.1.	Ryzyko finansowe	29
3.1.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	30
3.1.3.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	32
3.2.	Informacje o przyjętej strategii rozwoju emitenta i Grupy wraz z opisem perspektywy rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym	33
4.	Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.	35
4.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	35
4.2.	Odstąpienia od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	35
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	36
4.4.	Kapitał zakładowy	37
4.5.	Akcjonariat	37
4.6.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	38
4.7.	Ograniczenia praw z akcji	38
4.8.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	38
4.9.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	38
4.10.	Zmiana Statutu Spółki	39
4.11.	Walne Zgromadzenie Spółki	39
4.12.	Zarząd	40
4.13.	Rada Nadzorcza	41
4.14.	Komitet Audytu	42



5.	Pozostałe informacje	44
5.1.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	44
5.2.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	44
5.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	45
5.4.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	45
5.5.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową	45
5.6.	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	45
5.7.	Wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści członków zarządu, rady nadzorczej	45
5.8.	Wszelkie zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków zarządu, rady nadzorczej	46
5.9.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta	46
5.10.	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	48
5.11.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	48
5.12.	Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań	48
5.13.	Pozostałe zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki I Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym	48
5.14.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	49
6.	Zatwierdzenie do publikacji	50



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

1.1. Informacje ogólne

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

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

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

1.2. Przedmiot działalności

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

Rolą Spółki jest:

- analiza zmian zachodzących na rynku nieruchomości, w szczególności w sektorach prowadzonej działalności deweloperskiej;
- wyszukiwanie nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz nabywanej nieruchomości, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- stworzenie we współpracy z architektami koncepcji zabudowy, nadzór nad wykonaniem projektu, w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych;
- nabywanie na rzecz spółek operacyjnych nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich;
- prowadzenie negocjacji w zakresie pozyskania finansowania;
- pozyskanie finansowania na realizację projektów deweloperskich;
- przygotowanie budowy i pozyskiwanie podwykonawców robót budowlanych;
- sprawowanie funkcji nadzorczych i zarządczych, w tym w zakresie nadzoru technicznego, nad projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki operacyjne obejmujące m.in. kontrolę i przebieg, w tym terminowości i prawdziwości;
- prowadzenie działań marketingowych i PR oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- analiza otoczenia prawnego w zakresie zawieranych umów;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz spółek operacyjnych.



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

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa koncentruje swoją działalność na rynku wrocławskim i krakowskim. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystynktywną realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych: nasycenie zielenią, strefy aktywnego wypoczynku, bogato aranżowane place zabaw dla dzieci oraz atrakcyjna architektura i ład przestrzenny. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo-usługowego. Komfort życia i bezpieczeństwo mieszkańców to szczególne priorytety, które są realizowane poprzez przemyślane rozwiązania w zakresie dodatkowej infrastruktury w postaci monitoringu i ochrony osiedla oraz miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset i więcej mieszkań w jednej lokalizacji. 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 – 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, które posiadają właściwe parametry planistyczne dla realizacji gwarantujących uzyskanie satysfakcjonującego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji. Grupa finansuje prowadzone projekty deweloperskie zarówno przy udziale kapitału własnego, zbudowanego dzięki rocznemu zatrzymywaniu większości generowanych zysków, dokonanej emisji akcji, jak i kapitału dłużnego w formie kredytów bankowych i obligacji oraz z wpłat klientów.



1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

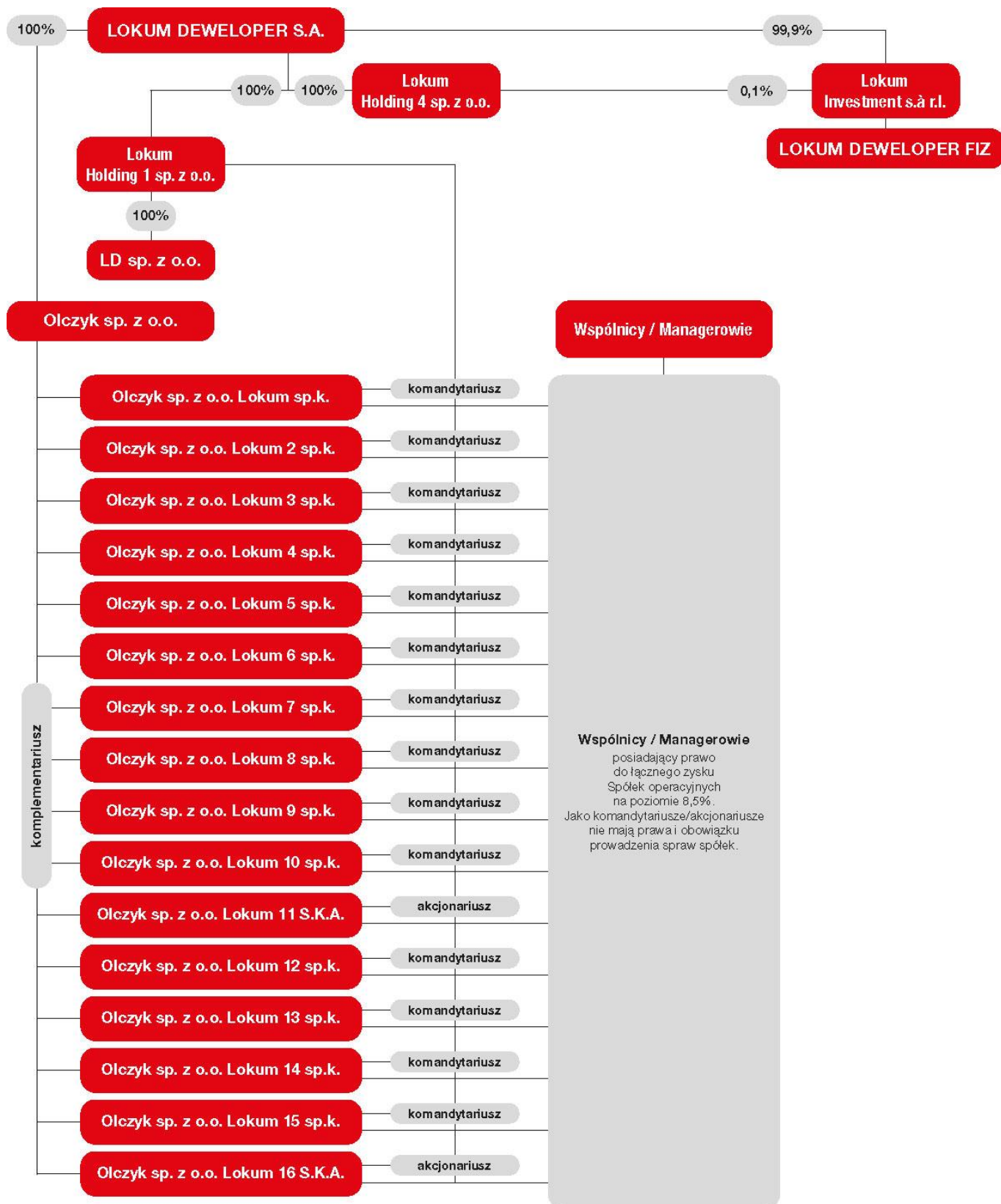
Właścicielem większości akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu należą do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 31 grudnia 2019 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki 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 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	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)



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





W roku sprawozdawczym Grupa 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 strictly 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 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu,
- d) LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego certyfikaty inwestycyjne są w posiadaniu Lokum Investment s.à r.l.).

Spółka i Grupa Kapitałowa w 2019 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50.005,00 PLN do kwoty 50.006,00 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

W dniu 17 czerwca 2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50.005,00 PLN do kwoty 50.006,00 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 13 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 13 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

W dniu 17 czerwca 2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50.005,00 PLN do kwoty 50.006,00 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 14 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 14 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

W dniu 17 czerwca 2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50.005,00 PLN do kwoty 50.006,00 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 15 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w



spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 15 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

Struktura własnościowa przekształconych spółek na dzień 31 grudnia 2019 roku: komplementariusz – Olczyk sp. z o.o.; komandytariuszami są: Lokum Holding 1 sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król.

W dniu 10 września 2019 roku została zawarta pomiędzy spółką FORUM Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie („Fundusz”) a Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu umowa sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych funduszu Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny. Fundusz zbył na rzecz spółki Lokum Investment s.à r.l. dwa certyfikaty inwestycyjne imienne serii A i tym samym zaprzestał być uczestnikiem funduszu Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny. W wyniku transakcji spółka Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu stała się jedynym uczestnikiem ww. funduszu.

1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.

1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku spółki zależne nabyły nieruchomości:

- W dniu 18 marca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 20, położonej w Sobótce, o powierzchni 0,0381 ha. Cena nabycia nieruchomości w kwocie 30.000,00 PLN netto została powiększona o należny podatek VAT. Bank ziemi kupującej spółki w obrębie Sobótki obecnie wynosi 1,3505 ha.
- W dniu 15 kwietnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej wraz z własnością położonych budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej nr 79, AM-13, obręb 0068 Zakrzów, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 32, o powierzchni 2,4482 ha (Nieruchomość 1) oraz przedwstępłą umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej, AM-13, obręb 0068 Zakrzów, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 33/2, o powierzchni 0,4020 ha (Nieruchomość 2). Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Skarb Państwa - Prezydent Wrocławia wykonujący zadania Starosty w Mieście Wrocław nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zawarcie umowy przeniesienia prawa własności Nieruchomości 1 oraz zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości 2 nastąpiło w dniu 22 maja 2019 roku, za cenę sprzedaży za Nieruchomość 1 w kwocie 18.550.000,00 PLN oraz cenę sprzedaży za Nieruchomość 2 w kwocie 1.450.000,00 PLN netto. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki. Finalizacja transakcji była możliwa z uwagi na nieskorzystanie przez Skarb Państwa – Prezydenta Wrocławia wykonującego zadania Starosty w Mieście Wrocław z prawa pierwokupu. Na nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, lokalami usługowymi oraz niezbędnym zagospodarowaniem terenu.
- W dniu 26 kwietnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. - spółka zależna od Spółki, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę sprzedaży oraz przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/16, 10/19, 10/21 położonych we Wrocławiu przy ul. Cz. Klimasa, o łącznej powierzchni 1,8077 ha wraz z własnością położonych na działkach budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Cena nabycia nieruchomości w kwocie 11.600.000,00 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 14.268.000,00 PLN. Na nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia w postaci budynku hotelowego oraz budynku hotelowo-usługowego dla około 600 lokali
- W dniu 28 października 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum Spółka sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o powierzchni 0,2791 ha wraz z własnością położonego na działce budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość. Cena nabycia nieruchomości w kwocie 10.000.000,00 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 12.300.000,00 PLN. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki.



- W dniu 4 listopada 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w Świętej Katarzynie, przy ul. Głównej, o powierzchni 0,7208 ha. Cenę nabycia nieruchomości strony ustaliły na kwotę 720.800,00 PLN. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki.
- W dniu 18 listopada 2019 roku Olczyk sp. z o. o. Lokum 16 S.K.A. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej wraz z własnością położonych budynków, położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, obręb 0062 Sołtysowice, o powierzchni ok. 1,92 ha. Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości lub warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości, w przypadku przysługiwania Skarbowi Państwa prawa pierwokupu, zostanie zawarta nie później niż w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania przez spółkę pod firmą Olczyk sp. z o. o. Lokum 16 S.K.A. ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu budynków wielomieszkaniowych (wielorodzinnych) z towarzyszącymi lokalami niemieszkalnymi (usługowymi), garażem podziemnym wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu, jednak nie później niż w terminie jednego roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, z zastrzeżeniem warunków dodatkowych, opisanych w umowie przedwstępnej. Strony ustaliły, że w przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części albo udziału w nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, kupującej spółce przysługiwać będzie prawo pierwokupu nieruchomości lub jej części albo udziału w nieruchomości na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego. Strony ustaliły cenę sprzedaży za nieruchomość na kwotę 25.000.000,00 PLN plus należny podatek VAT. Kupująca spółka zobowiązana była do wpłaty kwoty zadatku 3.000.000,00 PLN brutto na depozyt notarialny po spełnieniu się warunków określonych w umowie przedwstępnej. Na nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 350 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A.

1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej

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

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

Źródło przychodu	2019		2018	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi administracyjne, prawne i księgowość	4 766	26,63%	3 437	18,54%
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	7 200	40,23%	7 135	38,50%
Usługi wsparcia sprzedaży i marketingowe	5 674	31,70%	7 705	41,57%
Razem	17 640	98,56%	18 277	98,61%
Ogółem przychody ze sprzedaży	17 897	100%	18 534	100%

1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2019 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

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



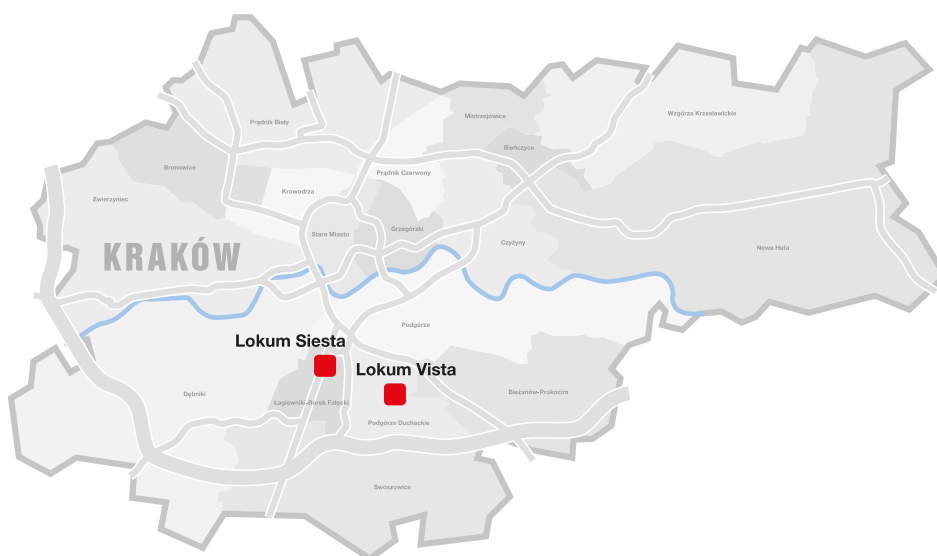
finansowa pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych i korzystanie z bogatej i nowoczesnej infrastruktury osiedli budowanych przez Grupę. Wśród klientów są również osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych.

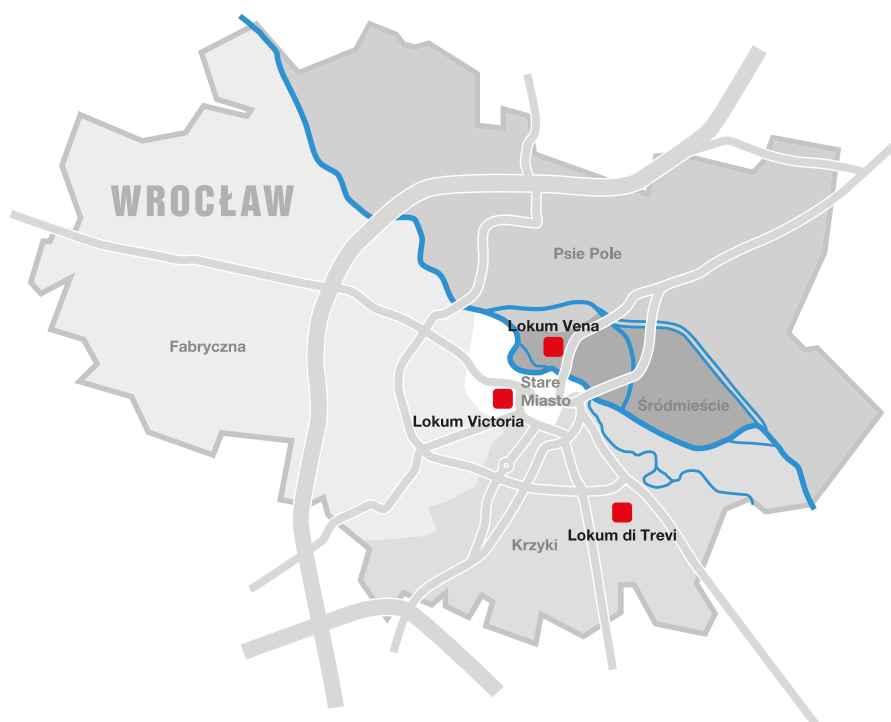
Wynik finansowy Grupy w 2019 roku pochodzi przede wszystkim z inwestycji zakończonych w 2019 r. – Lokum di Trevi VIII i IX, Lokum Vena I oraz Lokum Victoria Vc. W mniejszym stopniu na wynik ten miała sprzedaż lokali z wcześniej zrealizowanych inwestycji – Lokum Vista I, Lokum Siesta I, Lokum Victoria IIb, Va i Vb oraz Lokum di Trevi VII.

łącznie w całym 2019 r. rozpoznano w wyniku 733 lokale.

Lokale rozpoznane w wyniku 2019 roku	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum di Trevi VIII	231
Lokum di Trevi IX	203
Lokum Vena I	176
Lokum Victoria Vc	86
Lokum Vista I	17
Lokum Siesta I	7
Lokale usługowe	6
Lokum Victoria IIb	3
Lokum Victoria Vb	2
Lokum Victoria Va	1
Lokum di Trevi VII	1
Razem	733

Poniżej przedstawiono lokalizację inwestycji, z których lokale rozpoznano w wyniku 2019 roku.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w 2019 roku objęła inwestycje w czterech lokalizacjach we Wrocławiu - Lokum di Trevi, Lokum Victoria, Lokum Vena oraz Lokum Villa Nova, a także w dwóch lokalizacjach w Krakowie - Lokum Siesta i Lokum Vista. Odnotowany wynik obejmuje 268 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Sprzedaż ta częściowo budowała wynik 2019 roku – lokale z zakończonych inwestycji Lokum di Trevi VIII i IX, Lokum Vena I, Lokum Victoria Vc. Dodatkowo wg stanu na 31 grudnia 2019 roku Spółki z Grupy miały zawarte 43 umowy rezerwacyjne, oczekujące na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Sprzedaż lokali w 2019 roku	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Villa Nova	22
Lokum di Trevi VII	1
Lokum di Trevi VIII	6
Lokum di Trevi IX	43
Lokum di Trevi X	110
Lokum Victoria IIb	2
Lokum Victoria Va	1
Lokum Victoria Vc	10
Lokum Vena I	67
Lokum Siesta I	2
Lokum Vista I	4
Razem	268



1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W 2019 roku Grupa Lokum Deweloper zrealizowała we Wrocławiu inwestycje Lokum Victoria Vc, Lokum Vena I i II oraz Lokum di Trevi VIII i IX. Spośród tych inwestycji Grupa planuje rozpoznać w przychodach kolejnego roku 112 lokali. Dodatkowo 22 lokale usługowe uzyskały pozwolenie na użytkowanie.

Inwestycje zrealizowane w 2019 roku	Liczba lokali
Lokum Victoria Vc	87
Lokum Vena I	181
Lokum Vena II	90
Lokum di Trevi VIII	233
Lokum di Trevi IX	217
Lokale usługowe	22
Razem	830

W 2019 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper rozpoczęła we Wrocławiu realizację inwestycji Lokum Villa Nova, natomiast w Krakowie – inwestycji Lokum Salsa I, II i III, Lokum Siesta II oraz Lokum Vista IIa i IIb.

Inwestycje rozpoczęte w 2019 roku	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum Villa Nova	98	2020 r.
Lokum Salsa I	102	2021 r.
Lokum Salsa II	195	2021 r.
Lokum Salsa III	60	2022 r.
Lokum Siesta II	121	2021 r.
Lokum Vista IIa	180	2021 r.
Lokum Vista IIb	61	2021 r.
Lokale usługowe	5	2021 r.
Razem	822	

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa realizowała we Wrocławiu i okolicach 384 lokale w 2 lokalizacjach i prowadziła prace przygotowawcze oraz planistyczne dla 10 301 lokali w inwestycjach: Lokum Porto, Lokum Monte, Lokum Verde, Lokum Smart City oraz przy ul. Góralskiej, Herbsta i Poprzecznej.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2020		2021	2022	2023+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu		
Lokum Victoria Vc	1				
Lokum di Trevi VII, VIII, IX	18				
Lokum di Trevi X		256			
Lokum di Trevi XI, XII					598
Lokum Vena I	5				
Lokum Vena II	90				
Lokum Villa Nova		98			



INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2020		2021	2022	2023+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu		
Lokum Monte			152		
Lokum Porto I				166	
Lokum Port II				224	
Lokum Porto III				72	
Lokum Porto IV, V, VI, VII					1008
Lokum Verde				457	
Lokum ul. Góralska*					2700
Lokum ul. Poprzeczna					3000
Lokum ul. Herbsta				138	192
Lokum Smart City					1585
Lokale usługowe	21	30			9
Razem	135	384	152	1 057	9 092
Razem		519	152	1 057	9 092
Razem	135	384		10 301	

*Potencjał działki obejmuje grunt o powierzchni 1,19 ha nabyty 23 stycznia 2020 roku
 Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper realizowała w Krakowie 724 lokale i prowadziła prace przygotowawcze i planistyczne dla 737 lokali w kolejnych etapach inwestycji Lokum Siesta i Lokum Vista.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2020	2021	2022		2023+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji		Lokale w przygotowaniu	
Lokum Vista I	3				
Lokum Vista II		241			
Lokum Vista IIIa				121	
Lokum Vista IIIb				132	
Lokum Vista IV					253
Lokum Siesta II		121			
Lokum Siesta III					105
Lokum Siesta IV					116
Lokum Salsa I		102			
Lokum Salsa II		195			
Lokum Salsa III			60		
Lokale usługowe	3	5		5	5
Razem	6	664	60	258	479
Razem	6	664		318	479
Razem	6		724		737



Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Grupa posiada obecnie w realizacji 1 108 lokali i prowadzi prace przygotowawcze oraz planistyczne dla kolejnych 11 038 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 53,5 ha zakontraktowany w cenie 407 mln PLN.**

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	384 lokale; 2,3 ha; 17,3 mln PLN	10 301 lokale; 43,8 ha; 305,1 mln PLN
Kraków	724 lokale; 3,4 ha; 44,6 mln PLN	737 lokale; 4 ha; 40 mln PLN
Razem	1 108 lokale; 5,7 ha; 61,9 mln PLN	11 038 lokale; 47,8 ha; 345,1 mln PLN
Razem	12 146 lokale; 53,5 ha, 407 mln PLN (33,5 tys. PLN/lokal)**	

**Przedstawiony bank ziemi Grupy obejmuje część gruntu (pow. 1,19 ha) przy ul. Góralskiej we Wrocławiu nabytą 23 stycznia 2020 roku

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 31 grudnia 2019 roku obejmowała 655 lokali we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 31 grudnia 2019 roku	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	13
Lokale w inwestycjach w realizacji	504
Lokale w inwestycjach w przygotowaniu	138
Razem	655

1.9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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



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

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	31.12.2019	Udział	31.12.2018	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	289 727	74%	345 251	72%	-16,1%
Wartości niematerialne	79	< 1%	70	< 1%	12,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	12 320	3%	10 049	2%	22,6%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 621	38%	148 621	31%	0,0%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanim)	127 444	33%	184 671	39%	-31,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 263	< 1%	1 840	< 1%	-31,4%
2. Aktywa obrotowe	99 293	26%	134 039	28%	-25,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-		448	< 1%	-100,0%
Należności z tytułu dostaw i usług	5 051	1%	5 283	1%	-4,4%
Pozostałe należności	575	< 1%	17 582	4%	-96,7%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	93 667	24%	110 726	23%	-15,4%
Aktywa razem	389 020	100%	479 290	100%	-18,8%
PASYWA					
1. Kapitał własny	163 911	42%	160 384	33%	2,2%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	120 784	31%	118 491	25%	1,9%
Zysk/strata netto	39 527	10%	38 293	8%	3,2%
2. Zobowiązania	225 109	58%	318 906	67%	-29,4%
Zobowiązania długoterminowe	222 056	57%	314 285	66%	-29,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	3 053	< 1%	4 621	< 1%	-33,9%
Pasywa razem	389 020	100%	479 290	100%	-18,8%

W okresie sprawozdawczym Spółka zmniejszyła wartość aktywów (spadek o 18,8%), co jest głównie spowodowane wpływami z tytułu spłat udzielonych pożyczek jednostkom powiązanim. Wysoki udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (24%) związany jest z funkcją jaką pełni spółka Lokum Deweloper S.A.; jednym z jej zadań jest gromadzenie nadwyżek środków pieniężnych wypracowanych w ramach Grupy Kapitałowej i następnie przeznaczenie ich w miarę zapotrzebowania na realizację bieżących projektów oraz zakupy działek pod nowe projekty.

Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim inwestycje w jednostkach powiązanych (38% aktywów ogółem) oraz udzielone pożyczki (33% aktywów ogółem) stanowią 74% sumy bilansowej Spółki. Taka struktura aktywów wynika przede wszystkim z przyjętego modelu finansowania inwestycji deweloperskich, w którym grunt oraz początkowe nakłady na realizację inwestycji są finansowane w dużej mierze za pomocą pożyczek udzielonych przez spółkę dominującą Grupy Kapitałowej.

W obszarze pasywów na uwagę zasługuje utrzymywanie się udziału kapitału własnego na bezpiecznym poziomie powyżej 30%, a także wysoki udział zobowiązań długoterminowych.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	17 897	18 534	-3%
Koszt własny sprzedaży	16 537	17 115	-3%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 360	1 419	-4%
Koszty ogólnego zarządu	1 404	2 129	-34%
Zysk (strata) na sprzedaży	(44)	(710)	
Pozostałe przychody operacyjne	288	314	-8%
Pozostałe koszty operacyjne	557	385	45%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	(391)	
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(313)	(1 172)	
Przychody finansowe	51 933	53 089	-2%
Koszty finansowe	12 562	14 174	-11%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 058	37 743	3%
Zysk (strata) netto	39 527	38 293	3%

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



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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	31.12.2019	Udział	31.12.2018	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	35 469	5%	41 177	6%	-13,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 945	2%	10 000	1%	19,5%
Nieruchomości inwestycyjne	2 037	< 1%	2 120	< 1%	-3,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 183	3%	28 797	4%	-26,4%
Pozostałe aktywa trwałe	304	< 1%	260	< 1%	16,9%
2. Aktywa obrotowe	652 888	95%	685 401	94%	-4,7%
Zapasy	451 404	66%	443 554	61%	1,8%
Aktywa z tytułu umów z klientami	46 800	7%	74 191	10%	-36,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32 103	5%	24 332	3%	31,9%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	121 322	18%	140 470	19%	-13,6%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 259	< 1%	2 854	< 1%	-55,9%
Aktywa razem	688 357	100%	726 578	100%	-5,3%
PASYWA					
1. Kapitał własny	367 335	53%	349 639	48%	5,1%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Pozostałe kapitały	140 210	20%	137 801	19%	1,7%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	168 245	24%	142 334	20%	18,2%
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	54 738	8%	64 320	9%	-14,9%
Udziały niedające kontroli	542	< 1%	1 584	< 1%	-65,8%
2. Zobowiązania	321 022	47%	376 939	52%	-14,8%
Zobowiązania długoterminowe	202 260	29%	197 444	27%	2,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	118 762	17%	179 495	25%	-33,8%
Pasywa razem	688 357	100%	726 578	100%	-5,3%

Spadek sumy bilansowej o 5,3% wynika głównie z obniżenia wartości zobowiązań z tytułu umów z klientami oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji z związku z przedterminowym wykupem obligacji serii D. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, w tym w szczególności wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane przez osoby trzecie, są powodem opóźniania procesu inwestycyjnego. Z tego powodu poziom oferty mieszkaniowej jest ograniczony co ma odzwierciedlenie w poziomie wpłat klientów na lokale mieszkalne przy jednoczesnym spadku zobowiązań wynikających z rozliczenia projektów deweloperskich.

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.

Udział kapitału własnego utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, wynosząc na koniec grudnia 2019 roku 53% pasywów ogółem.

Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 31 grudnia 2019 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań stanowiła 49% wartości aktywów obrotowych.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	285 859	322 434	-11%
Koszt własny sprzedaży	186 883	207 220	-10%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	98 976	115 214	-14%
<i>Marża brutto</i>	<i>34,6%</i>	<i>35,7%</i>	<i>-1,1 p.p.</i>
Koszty sprzedaży	8 145	9 516	-14%
Koszty ogólnego zarządu	9 719	9 135	6%
Zysk (strata) na sprzedaży	81 112	96 563	-16%
<i>Marża zysku ze sprzedaży</i>	<i>28,4%</i>	<i>29,9%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>
Pozostałe przychody operacyjne	522	780	-33%
Pozostałe koszty operacyjne	682	784	-13%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(391)	
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	80 952	96 168	-16%
<i>Marża EBIT</i>	<i>28,3%</i>	<i>29,8%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>
Przychody finansowe	1 866	1 725	8%
Koszty finansowe	7 095	9 302	-24%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	75 723	88 591	-15%
Podatek dochodowy	13 517	15 564	-13%
Zysk (strata) netto	62 206	73 027	-15%
<i>Marża zysku netto</i>	<i>21,8%</i>	<i>22,6%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>54 738</i>	<i>64 320</i>	<i>-15%</i>

Osiągnięte w 2019 roku przychody wyniosły 285,9 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 733 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, 900 lokali). Wynik ten jest ściśle skorelowany z harmonogramem realizacji poszczególnych inwestycji. Wartości procentowe wskaźników takich jak marża brutto, marża zysku ze sprzedaży, marża EBIT oraz marża zysku netto uległy nieznacznemu pogorszeniu, co było spowodowane wzrostem kosztów realizacji inwestycji a także spadkiem ilości mieszkań rozpoznanych w wyniku co pociągnęło za sobą spadek przychodów, przy nieznacznym wzroście kosztów ogólnego zarządu. Potencjał rozpoznać w 2020 roku to 525 lokali.

2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 10 czerwca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. (Lokum 12) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom (umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 12 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 30.788.511,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VILLA NOVA", tj. budowy zespołu sześciu budynków wielomieszaniowych wraz z garażami podziemnymi, realizowanych na działkach położonych przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej we Wrocławiu oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony był na okres od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia 30 listopada 2021 roku. Kredyt wypłacany miał być w walucie polskiej i był oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 46.183.000,00 PLN ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na 100,00% akcji Lokum 12, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,



- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 12,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 12,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 12 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 27 stycznia 2020 roku Lokum 12 złożyła oświadczenie o rezygnacji z wykorzystania kredytu wraz z wnioskiem o rozwiązanie umowy kredytowej. PKO BP w dniu 30 stycznia 2020 roku potwierdziło rozwiązanie umowy kredytowej, co skutkowało zwolnieniem zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. (Lokum 13) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 13 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 75.510.710,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA Etapy 1 i 2", tj. budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażem podziemnym oznaczonych jako budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Stanisława Klimeckiego 8 oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 17 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 113.267.000,00 PLN ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Stanisława Klimeckiego 8,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na 100,00 % akcji Lokum 13, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. we Wrocławiu a w przypadku przekształcenia formy prawnej w spółkę komandytową zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na prawach majątkowych przysługujących komandytariuszowi LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o.,
- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 13,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 13,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 13 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 20 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k (Lokum 8) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48.260.906,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VISTA Etap II", tj. budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 20 grudnia 2019 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 72.391.360,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka oraz na udziale Lokum 8 w nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k (Lokum 9) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28.189.031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SIESTA Etap II", tj. budowy budynku mieszkalnego



wielorodzinnego z garażem oznaczonego jako budynek C, realizowanego w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 42.283.550,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

2.4. Informacje o udzielonych pożyczkach, w tym udzielonych podmiotom powiązanim emitenta

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	11-03-2019	11-03-2019	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	31-12-2019	40 000	40 000
Umowa	21-05-2019	21-05-2019	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	31-12-2021	50 000	50 000
Umowa	21-03-2019	21-03-2019	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	31-12-2021	30 000	30 000
Aneks	12-03-2019	21-08-2018	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	Lokum Deweloper S.A.	31-12-2021	30 000	60 000
Umowa	28-08-2019	28-08-2019	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	Lokum Deweloper S.A.	31-12-2021	30 000	30 000
Umowa	28-08-2019	28-08-2019	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	31-12-2021	30 000	30 000
Aneks	12-12-2019	28-08-2019	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	31-12-2021		30 000
Aneks	12-12-2019	21-05-2019	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	31-12-2021		50 000
Aneks	12-12-2019	21-03-2019	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	31-12-2021		30 000
Aneks	31-03-2019	22-01-2018	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	31-12-2021		30 000
Aneks	12-12-2019	22-01-2018	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	31-12-2021		30 000
Aneks	12-12-2019	03-01-2018	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	31-12-2021		40 000
Aneks	12-12-2019	12-12-2016	Lokum Deweloper S.A.	Lokum Holding 4 sp. z o.o.	31-12-2021		200
Aneks	12-12-2019	18-05-2016	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	31-12-2021		60 000
Aneks	12-12-2019	04-06-2018	Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	31-12-2021		100 000



Udzielone pożyczki w ramach Grupy (w tys. PLN):

		POŻYCZKODAWCA					RAZEM
		Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 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 12 sp.k.	
POŻYCZKOBIORCA	Lokum Deweloper S.A.		3 300	350	15 000	250	18 900
	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	15 730					15 730
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	1 375					1 375
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	5 410					5 410
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	20					20
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	1 520					1 520
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	2 115					2 115
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	2 585					2 585
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	120					120
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	15 175					15 175
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	14 040					14 040
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	4 780					4 780
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	23 330					23 330
	Lokum Holding 1 sp. z o.o.	20					20
	Lokum Holding 4 sp. z o.o.	25					25
	Olczyk sp. z o.o.	35					35
	Lokum Investment s.à r.l.	109					109
RAZEM	86 389	3 300	350	15 000	250	105 289	

W okresie sprawozdawczym udzielono pożyczek podmiotom spoza Grupy na kwotę 20 tys. PLN.



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

		POŻYCZKODAWCA									
		Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	RAZEM
POŻYCZKOBIORCA	Lokum Deweloper S.A.		13 410	43 920	3 000	13 500	25 185			1 195	100 210
	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	5 700									5 700
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	5 410									5 410
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	20									20
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.							2 280			2 280
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	40 351	700								41 051
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	3 340				39					3 379
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	310				340					650
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	38 900	2 875			8 165		1 500			51 440
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	1 530									1 530
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	17 590									17 590
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	4 780									4 780
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	21 744									21 744
	Lokum Holding 1 sp. z o.o.	90									90
	Olczyk sp. z o.o.	325									325
RAZEM	140 090	2 875	14 110	43 920	11 544	13 500	26 685	2 280	1 195	256 199	

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano spłaty pożyczek podmiotom spoza Grupy.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykorzystywała środków z emisji akcji.

Informacje dotyczące emisji obligacji

W dniu 8 czerwca 2017 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 561/2017, a Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) Uchwałę Nr 124/17 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii D Spółki. W dniu 16 czerwca 2017 roku Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 592/2017, a w dniu 19 czerwca 2017 roku Zarząd BondSpot uchwałę Nr 130/17 w sprawie wyznaczenia na dzień 21 czerwca 2017 roku 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.



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	zmiennie 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)
Rynki Catalyt	ASO GPW i ASO BONDSPOT

W dniu 22 marca 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 marca 2019 roku, 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 marca 2019 roku należny do dnia wykupu kupon za 4 okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną obligację.

W dniu 30 stycznia 2018 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 83/2018, a Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) Uchwałę Nr 23/18 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyt obligacji na okaziciela serii E Spółki. W dniu 7 lutego 2018 roku Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 104/2018, a Zarząd BondSpot uchwałę Nr 30/18 w sprawie wyznaczenia na dzień 9 lutego 2018 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyt 100.000 obligacji na okaziciela serii E Spółki o łącznej wartości nominalnej 100 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00080.

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



W dniu 2 stycznia 2019 roku zarząd komplementariusza spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii B/2019 – łącznie nie więcej niż 35 obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 350 000,00 PLN. Zgodnie z treścią uchwały obligacje wyemitowane zostały w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach. Propozycja nabycia obligacji serii B/2019 została skierowana w dniu 2 stycznia 2019 roku wyłącznie do Lokum Deweloper Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą Krakowie. W dniu 3 stycznia 2019 roku Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą Krakowie złożył nieodwołalną ofertę nabycia 35 obligacji serii B/2019, i w dniu 3 stycznia 2019 roku nastąpił przydział obligacji. Cena emisyjna była równa wartości nominalnej. Obligacje zostały zarejestrowane w Rejestrze Obligacji. Z dniem 31 grudnia 2019 roku, tj. z dniem przekształcenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. w spółkę komandytową pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k., wyemitowane obligacje serii A/2018 oraz serii B/2019 uległy umorzeniu.

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

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

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

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego środki z emisji obligacji serii F zostały przeznaczone m.in. na zakup w dniu 23 stycznia 2020 roku przez Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości na kwotę brutto 51.660.000,00 PLN (szczegółowy opis transakcji zawarto w notcie .5.14. Ponadto środki z emisji obligacji serii F zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta



2.6. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanim emitenta

W dniu 22 lutego 2019 roku Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem było poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. kwoty netto w wysokości 743 tys. PLN powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej, na zasadach i warunkach określonych w Umowie zawartej w dniu 22 lutego 2019 roku. Poręczenie było terminowe i wygasło dnia 14 czerwca 2019 roku. 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 10 czerwca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu. Jednym z zabezpieczeń jest poręczenie wekslowe udzielone przez spółkę Lokum Deweloper S.A. stanowiące zabezpieczenie wierzycelności PKO BP z tytułu kredytu. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej. Po dniu bilansowym tj. w dniu 27 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 Sp.k. złożyła w banku PKO Bank Polski S.A. oświadczenie o rezygnacji z wykorzystania kredytu wraz z wnioskiem o rozwiązanie umowy kredytu bez zachowania okresu wypowiedzenia. PKO Bank Polski S.A. potwierdził rozwiązanie umowy kredytowej z dniem 30 stycznia 2020 roku oraz jednoczesne zwolnienie zabezpieczeń, w tym poręczenia kredytu przez Lokum Deweloper S.A. na kwotę 30 789 tys. zł.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Olczyk Spółka sp. z o.o. Lokum 13 sp. k. - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu. Jednym z zabezpieczeń jest poręczenie wekslowe udzielone przez spółkę Lokum Deweloper S.A. stanowiące zabezpieczenie wierzycelności PKO BP z tytułu kredytu. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

W dniu 18 grudnia 2019 roku Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. kwoty netto w wysokości 475 tys. PLN powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej, na zasadach i warunkach określonych w umowie. Poręczenie zostało udzielone do dnia 31 marca 2020 roku. Zgodnie z umową poręczenia Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. za zapłatę należności wynikającej z umowy.

W dniu 20 grudnia 2019 roku Spółka dominująca udzieliła solidarnego poręczenia za zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu przez Alior Bank Spółka Akcyjna dla Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 Sp.k. spółka zależna od Emitenta, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny. Zabezpieczenie kredytu stanowi m.in. poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

2.7. Informacje o otrzymanych poręczeniach i gwarancjach w tym udzielonym podmiotom powiązanim emitenta

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku spółki Grupy Lokum Deweloper w związku z prowadzonymi przedsięwzięciami deweloperskimi otrzymały gwarancje od wykonawców.

Gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy, należytego wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych, usunięcia wad i usterek otrzymane przez spółki wchodzące w skład Grupy w 2019 roku, przedstawione są w poniższej tabeli:

Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana tys. zł
MARSEN GLOBAL sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	251,7
ALTOM TK INSTALACJE sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	60,7
OKNOPLAST sp. z o.o.	gwarancja bankowa	24,6
RAM sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	20,5
BUDUS-GRUPA PHMB sp. z o.o.	gwarancja bankowa	29,2
PRZEDSIĘBIORSTWO AKWAPLANTA sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	37,9



Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana tys. zł
EXPRES - KONKURENT sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	189,5
Matkowsky sp. z o.o. sp. k.	gwarancja ubezpieczeniowa	49,1
DIGI CONTROL TECHNIKA REGULACJI ARKADIUSZ SZPIŁA	gwarancja ubezpieczeniowa	98,4
BUDRIM sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	76,7
DK-PROF. sp. z o.o.	gwarancja bankowa	28,1
ARS GROUP sp. z o.o. sp.k.	gwarancja ubezpieczeniowa	6,1
KELLER-POLSKA sp. z o.o.	gwarancja bankowa	56,2

2.8. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w 2019 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce oraz wszystkim podmiotom zależnym płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych:

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		31.12.2019	31.12.2018	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	7,6%	7,7%	-0,7%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	220,9%	206,6%	6,9%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	10,2%	8,0%	27,2%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	24,1%	23,9%	1,0%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	32,54	29,01	12,2%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	32,54	29,01	12,2%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	30,70	23,96	28,1%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności z tytułu dostaw i usług/[Przychody ze sprzedaży*liczba dni w okresie]	103	104	-1,0%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /[Koszt własny sprzedaży*liczba dni w okresie]	37	57	-35,6%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	57,9%	66,5%	-13,0%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	137,3%	198,8%	-30,9%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	99,2%	99,0%	0,2%



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 uległy poprawie w stosunku do roku poprzedniego. Poziomy wskaźników nie stanowią zagrożenia dla równowagi finansowej Spółki, co potwierdza stabilna wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania.

2.9. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w 2019 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		31.12.2019	31.12.2018	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	34,6%	35,7%	-3,1%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	21,8%	22,6%	-3,9%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	9,0%	10,1%	-10,1%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	16,9%	20,9%	-18,9%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	5,50	3,82	44,0%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,70	1,35	25,9%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	1,02	0,78	30,5%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	Stan zapasów/[Przychody ze sprzedaży*liczba dni w okresie]	576	502	14,8%
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności krótkoterminowe/[Przychody ze sprzedaży*liczba dni w okresie]	101	112	-9,7%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /[Koszt własny sprzedaży*liczba dni w okresie]	198	313	-36,7%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	46,6%	51,9%	-10,1%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	87,4%	107,8%	-18,9%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	82,7%	75,3%	9,9%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	-0,01	-0,11	-91,8%

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

Wartości wskaźników ROA i ROE zostały zaprezentowane z uwzględnieniem wyniku netto z okresu czterech kolejnych kwartałów zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku i wyniosły odpowiednio 9,0% oraz 16,9%. Wskaźniki te uległy pogorszeniu w stosunku do poprzedniego roku z uwagi na 15% spadek wyniku netto.



Wskaźniki płynności potwierdzają dobrą sytuację w obszarze regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźnik bieżącej płynności utrzymuje się na wysokim poziomie 5,50.

Grupa zanotowała spadek należności krótkoterminowych, co wpłynęło na znaczące obniżenie wartości wskaźnika cyklu należności. Wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych uległ znacznemu spadkowi poprzez pomniejszenie zobowiązań krótkoterminowych związanych głównie z rozliczeniem prowadzonych inwestycji. Wskaźnik cyklu zapasów wzrósł o 14,8%, wynika to w głównej mierze ze spadku przychodów.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano spadek ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 46,6%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 82,7%.

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

2.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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.

Zarząd Lokum Deweloper S.A., wskazuje, że dostrzega potencjalne skutki pandemii, w związku z rozprzestrzeniającym się wirusem SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19, które mogą negatywnie wpłynąć na jej działalność. Szczegółowy opis sytuacji związanej z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku opisano w nocie 3.1.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 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

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

3.1.1. Ryzyko finansowe

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

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, 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.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

W grudniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie ustalonym w oparciu o warunki emisji obligacji serii E. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do grudnia 2019 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii F. Od dnia emisji obligacji serii F oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii F.

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

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

Ryzyko związane z płynnością

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



analizują sytuację i kondycję finansową spółek Grupy, porównują osiągnięte wyniki z wielkościami planowanymi oraz badają wielkość odchyleń, a następnie ustalają możliwe do wykorzystania środki zaradcze.

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

Zdaniem zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych.

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 2019 Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń. W okresie sprawozdawczym nie zawarto i nie były aktywne transakcje pochodne.

3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

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

Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

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

Wahania koniunktury branży

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

Dostępność nowych terenów inwestycyjnych

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

Ponadto Grupa dąży do nabywania gruntów przeznaczonych pod inwestycje, posiadających wystarczające uregulowania planistyczne.



Koszty realizacji projektów deweloperskich

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

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

Terminowość realizacji projektów deweloperskich

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia długoterminowych projektów (trwających od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy). Rozpoznanie sprzedaży w rachunku wyników ma miejsce w ostatnim etapie projektu deweloperskiego, tj. w momencie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lokalu (umowy przenoszącej własność) lub przekazania lokalu nabywcy po wpłacie min. 80% ceny i spełnieniu dodatkowych warunków, umożliwiających przeniesienie na nabywcę praw i ryzyk związanych z użytkowaniem lokalu. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów – np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, 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. Spółki z Grupy muszą uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów takich jak uzgodnienia, opinie, czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem.

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

Warunki atmosferyczne

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



Dostępność finansowania

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

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

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

Czynniki makroekonomiczne

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

Regulacje prawne

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

Przepisy prawa podatkowego

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące w szczególności podatku dochodowego podlegają częstym modyfikacjom, obejmującym zarówno brzmienie poszczególnych regulacji, jak również sposób stosowania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności 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 2019



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 podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości, w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Dnia 18 lutego 2019 roku Naczelnik dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 25 maja 2020 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu, w odniesieniu do KIMS F23 pkt 10 nie ma prawnego obowiązku wpływów środków pieniężnych i nie ma podstaw do oceny wyższego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. W związku z tym Grupa zdecydowała, że na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień zatwierdzenia do publikacji rocznego sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do rezerwowania rezerw na powyższe ryzyko.

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

W związku z rozprzestrzeniającym się wirusem SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19, serię zachorowań na ww. chorobę uznano za pandemię, natomiast na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych radykalnie ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego. Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper doświadcza zmniejszonego zainteresowania zakupem lokali przez klientów, co w aktualnej sytuacji jest naturalną reakcją konsumentów, koncentrujących uwagę na kwestiach związanych z ochroną zdrowia i życia. Zarząd Lokum Deweloper S.A., wskazuje, że dostrzega potencjalne skutki pandemii, które mogą negatywnie wpłynąć na jej działalność i wyniki finansowe, w szczególności na:

- terminowość realizacji inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w związku z potencjalnymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych, spowodowanych brakiem personelu budowlanego oraz niedoborem materiałów i komponentów (opóźnienia dostaw);
- dostępność i warunki finansowania inwestycji;
- dynamikę sprzedaży i ilość sprzedanych lokali.

Zarząd spółki dominującej wskazuje, że wirus SARS-CoV-2 oraz choroba COVID-19 mogą również wpłynąć na:

- terminowość wydawania decyzji administracyjnych (między innymi decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie);
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali;
- funkcjonowanie organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Emitenta.

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

3.2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju emitenta i Grupy wraz z opisem perspektywy rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym

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

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

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji



administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego. Z tego powodu poziom oferty mieszkaniowej jest ograniczony, co będzie miało negatywny wpływ na wyniki finansowe kolejnego roku. Zarząd spodziewa się istotnego zmniejszenia wyniku finansowego Grupy za rok 2020.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiągniętych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

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



4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

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

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

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk, Lokum Deweloper S.A. nie stosuje trzech zasad szczegółowych, tj. V.Z.5., V.Z.6., VI.Z.4. Natomiast spółki nie dotyczą następujące zasady/rekomendacje: I.Z.2., IV.R.2., IV.R.3., IV.Z.2., VI.R.3., VI.Z.1. oraz VI.Z.2.

4.2. 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 obowiązкови 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. 2018 poz. 757); 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 rozważyła 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.

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.

Ponadto, z uwagi na nowelizację ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, Spółka zobligowana będzie stosować postanowienia regulacji ustawowej w zakresie polityki wynagrodzeń.

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.



4.4. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

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

4.5. Akcjonariat

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
łącznie	15 184 690	15 184 690	84,36%	84,36%
Pozostali akcjonariusze*	2 815 310	2 815 310	15,64%	15,64%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego



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

	Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji raportu rocznego za 2018 rok	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
zarząd					
Bartosz Kuźniar	448 953	-	448 953	111 580	-
Tomasz Dotkuś	1 100	-	1 100	-	-
rada nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350	-	13 350	-	-
Arkadiusz Król	13 242	-	13 242	1 876	-
Dariusz Olczyk:	15 184 690	-	15 184 690	-	-
<i>bezpośrednio</i>	<i>84 690</i>	-	<i>84 690</i>	-	-
<i>pośrednio Halit s.à r.l.</i>	<i>15 100 000</i>	-	<i>15 100 000</i>	-	-

4.6. 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.

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 wygasłyby 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.

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, uchwałą nr 15/04/2019, dokonało zmiany Statutu Spółki w następujący sposób:

- 1) dotychczasowy § 12 ust. 2 lit. i Statutu Spółki:

„i) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,”

- otrzymał brzmienie:

„i) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, o ile łączna wartość takiego rozporządzenia przekroczy 30% kapitałów własnych Spółki ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki”;

- 2) w § 16 Statutu Spółki został dodany ust. 3 o następującym brzmieniu:

„3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości przez Spółkę nie wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.”.

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:

- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy,
- o podziale zysku albo o pokryciu straty,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- tworzenia i znoszenia kapitałów rezerwowych, funduszy specjalnych oraz określenie ich przeznaczenia,
- postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- powołania i odwołania członków rady nadzorczej Spółki,
- powołania i odwołania likwidatorów,
- ustalenia wynagrodzenia dla członków rady nadzorczej Spółki,
- uchwalenia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,



- 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, 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 kwietnia 2019 roku. 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:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2018–31.12.2018,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2018–31.12.2018,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2018–31.12.2018,
- przeznaczenia części zysku za rok 2018 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2018–31.12.2018,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2018–31.12.2018,
- zmiany Statutu Spółki.

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 7/04/2019 w sprawie przeznaczenia części zysku za rok 2018 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą nr 7/04/2019, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za rok 2018, w łącznej kwocie 36.000.000 PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 2,00 PLN dywidendy. Dywidendą objęte zostały wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień dywidendy datę 7 maja 2019 roku. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 14 maja 2019 roku.

Uchwałą nr 15/04/2019 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmiany Statutu Spółki. Rejestracja zmiany statutu przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 1 lipca 2019 roku.

4.12. Zarząd

W 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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



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.

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 do niego 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

W 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

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

Obecna kadencja rady nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 12 kwietnia 2021 roku. 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 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 wspólnikiem/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

W 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

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 roku 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 bieglego 11750, wspólnik 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 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, która zawarła umowę cywilnoprawną z firmą audytorską;

Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej Spółki od 2016 roku 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 roku 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 października 2017 roku oraz uchwałą nr 9/10/2017 z dnia 18 października 2017 roku.

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 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 6 czerwca 2017 roku 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 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 6 czerwca 2017 roku 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 Agencję Nadzoru Audytowego pod nr 477.

W dniach 18 marca 2019 roku, 15 kwietnia 2019 roku, 12 sierpnia 2019 roku, 13 listopada 2019 roku odbyły się posiedzenia komitetu audytu Spółki.



5. Pozostałe informacje

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

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. 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. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN, przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku. W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591.000,00 PLN przez dłużnika spółki zależnej pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. (Lokum 7). W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

5.2. 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 grudnia 2019 roku wynosi 10% z kwoty 163 911 tys. PLN, czyli 16 391 tys. PLN).

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2019 roku.

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	spółki operacyjne Grupy	spółki operacyjne Grupy	Gothaer T.U. S.A. / Wiener T.U. S.A. Vienna Insurance Group	413 076
Mienie	Lokum Deweloper S.A.	Lokum Deweloper S.A.	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	do 27.03.2019 od 28.03.2019 8 059 8 374
	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	415
	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.	do 27.03.2019 od 28.03.2019 10 040 9 263
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	od 26.08.2019 115
	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	Sopockie T.U. Ergo Hestia S.A.	od 28.03.2019 1 935



Zmiany organizacyjne w Grupie, główne inwestycje krajowe i zagraniczne, opis kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, dywidendy opisane zostały w innych punktach niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku nie miały miejsca istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

5.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

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

W 2019 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

5.6. 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 grudnia 2019 roku 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.

5.7. 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
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	inne świadczenia za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	wynagrodzenie za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	wyплаты z zysku za okres		
					od 01.01.2019 do 31.12.2019	lata wcześniejsze	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	38	10	96	2 978	3 122	
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	273	7	108		388	
Razem		311	17	204	-	3 510	



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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	inne świadczenia za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	wynagrodzenie za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	wyплаты z zysku za okres		
					od 01.01.2019 do 31.12.2019	lata wcześniejsze	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	18					18
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	16					16
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	12			547		559
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	18					18
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	20					20
Razem		84	-	-	-	547	631

5.8. Wszelkie zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków zarządu, rady nadzorczej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku nie istnieją żadne zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków zarządu, rady nadzorczej.

5.9. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja	Spółka	Łączna liczba akcji/udziałów	Łączna wartość nominalna
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu Lokum Deweloper S.A.	Lokum Deweloper S.A.	448 953 akcji serii C	89 790,60 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN



Imię i nazwisko	Funkcja	Spółka	Łączna liczba akcji/udziałów	Łączna wartość nominalna
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	1 (niema)	1,00 PLN
		Telnet sp. z o.o. sp.k.*	wkład umówiony i wniesiony	2 500,00 PLN
		Apeiron Synthesis S.A.*	4 267	4 267,00 PLN
		Apeiron Catalysts sp. z o.o.*	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.	1 100 akcji serii C	220,00 PLN
		Halit s.à r.l. *	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.*	43 376	43 376,00 PLN
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.	Apeiron Catalysts sp. z o.o.*	63	3 150,00 PLN
		Nasze Pasaże S.A. *	2 806 000 akcji serii A	2 806 000,00 PLN
		Olczyk sp.j. *	wkład	999 999,00 PLN
		Pure Energy Systems sp. z o.o. *	200	10 000,00 PLN
		Nasze Pasaże sp. z o.o.*	100	5 000,00 PLN
		Infisanus sp. z o.o.	100	5 000,00 PLN
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.	Lokum Deweloper S.A.	13 350 akcji serii C	2 670,00 PLN
		Lokum Deweloper S.A.	13 242 akcji serii C	2 648,40 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.	Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	1 (niema)	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	wkład umówiony i wniesiony	1,00 PLN
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	1 (niema)	1,00 PLN

* pozostałe podmioty powiązane, poza Grupą Kapitałową



5.10. 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

Emitent 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.

5.11. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Decyzją z dnia 31 grudnia 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. z siedzibą w Warszawie. Każdy uczestnik ma możliwość uzyskania dostępu do swojego rejestru PPE za pośrednictwem Internetu. Uczestnicy mają możliwość uzyskania szerokiego zakresu informacji o PPE za pośrednictwem serwisu internetowego oraz telefonu. Spółka co roku przekazuje również informację dotyczącą realizacji prowadzonego pracowniczego programu emerytalnego do organu nadzoru.

5.12. Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań

W dniu 15 maja 2018 roku 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 Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego 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.

W dniu 15 lipca 2018 roku 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:

- badania jednostkowego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2019 roku,
- badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2019 roku,
- przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres kończący się 30 czerwca 2018 roku i 30 czerwca 2019 roku,
- 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 czerwca 2018 roku i 30 czerwca 2019 roku,

Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej wybranej do badania sprawozdań finansowych zamieszczono w notce 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2019 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 i przeglądem dla żadnej ze spółek z Grupy Kapitałowej.

5.13. Pozostałe zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki I Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym

W 2019 roku uzyskano decyzje o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji:

- W dniu 15 stycznia 2019 roku 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.



- W dniu 27 marca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie I etapu inwestycji Lokum Vena obejmującego 181 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 27 marca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie VIII etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 233 mieszkania. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 13 maja 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu IVc inwestycji Lokum Victoria obejmującego wyłącznie wybrane lokale usługowe. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 16 września 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie IX etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 217 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 27 listopada 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., w związku z brakiem ustawowego obowiązku powtórnego dopuszczenia do użytkowania przebudowanych i wyremontowanych budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania, uzyskała postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie istniejącego budynku C w ramach inwestycji Lokum Vena, obejmującego 86 mieszkań. Postanowienie jest ostateczne.
- W dniu 28 listopada 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., w związku z brakiem ustawowego obowiązku powtórnego dopuszczenia do użytkowania przebudowanych i wyremontowanych budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania, uzyskała postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie istniejącego budynku C w ramach inwestycji Lokum Vena, obejmującego pozostałą część budynku, tj. 10 lokali usługowych. Postanowienie jest ostateczne.
- W dniu 29 listopada 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., w związku z brakiem ustawowego obowiązku powtórnego dopuszczenia do użytkowania przebudowanych i wyremontowanych budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania, uzyskała postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie istniejącego budynku D w ramach inwestycji Lokum Vena, obejmującego 4 mieszkania. Postanowienie jest ostateczne.

5.14. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

W dniu 23 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży za nieruchomość na kwotę 42.000.000,00 PLN plus należny podatek VAT w kwocie 9.660.000,00, tj. na kwotę brutto 51.660.000,00 PLN. Na nieruchomości spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji serii F.

W dniu 29 stycznia 2020 roku spółka Olczyk sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k. na rzecz Oknoplast Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na dostawę i montaż stolarki okiennej, w związku realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Klimeckiego w Krakowie. Poręczenie udzielone jest do kwoty 2.285.000,00 PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT.

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

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

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



6. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A. za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 24 marca 2020 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
24 marca 2020 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
24 marca 2020 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	