



# Półroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Developer

za okres 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.

Wrocław, 27.08.2019



## Spis treści

<b>1.</b>	<b>Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper</b>	<b>3</b>
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)	7
1.5.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	8
1.6.	Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku	8
1.7.	Inwestycje zakończone, realizowane i planowane	10
1.8.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	12
<b>2.</b>	<b>Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper</b>	<b>13</b>
2.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym	13
2.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	14
2.3.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	15
2.4.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów	17
2.5.	Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu	17
<b>3.</b>	<b>Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju</b>	<b>18</b>
3.1.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	18
3.2.	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	18
<b>4.</b>	<b>Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.</b>	<b>19</b>
4.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	19
4.2.	Kapitał zakładowy	19
4.2.	Akcjonariat	19
4.3.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	20
4.4.	Ograniczenia praw z akcji	21
4.5.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	21
4.6.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	21
4.7.	Walne Zgromadzenie Spółki	21
4.8.	Zarząd	22
4.9.	Rada Nadzorcza	22
4.10.	Komitet Audytu	22
<b>5.</b>	<b>Pozostałe informacje</b>	<b>23</b>
5.1.	Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu	23
5.2.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	23
5.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	23
5.4.	Inne istotne wydarzenia	23
5.5.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	24
<b>6.</b>	<b>Zatwierdzenie do publikacji</b>	<b>25</b>



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

### 1.1. Informacje ogólne

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

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

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

Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper należy czytać łącznie ze sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 27 marca 2019 roku.

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

### 1.2. Przedmiot działalności

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

Rolą Spółki jest:

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



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

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

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa we Wrocławiu jest wiceliderem całego rynku pod względem wielkości sprzedaży za 2018 rok. Strategia rozwoju Grupy zakłada powielanie wrocławskiego modelu biznesowego w Krakowie. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą 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, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo-usługowego. Komfort życia i bezpieczeństwo mieszkańców to szczególne priorytety, które są realizowane poprzez przemyślane rozwiązania w zakresie dodatkowej infrastruktury, w postaci monitoringu osiedla, ochrony jak też miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset i więcej mieszkań w jednej lokalizacji. Są to lokale o metrażach od ok. 25 do ok. 100 m<sup>2</sup>. Założony rygor projektowo-wykonawczy we właściwy sposób odpowiada na potrzeby zarówno nabywców szukających lokali dających atrakcyjną stopę zwrotu, przy wykorzystaniu funkcji najmu, jak również tych, którzy mają sprecyzowane wymagania w zakresie własnych potrzeb mieszkaniowych. Oferowane lokale sprzedawane są zarówno w tzw. standardzie deweloperskim, jak też z wykończeniem „pod klucz”. Przystępność cenowa połączona z wysoką jakością osiedli i samych mieszkań oraz ich lokalizacja w centrum – odporna na zmieniające się mody rynkowe – gwarantuje Grupie stabilną sprzedaż z zachowaniem dobrej rentowności umożliwiającej jej stały rozwój.

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

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



## 1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

### 1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

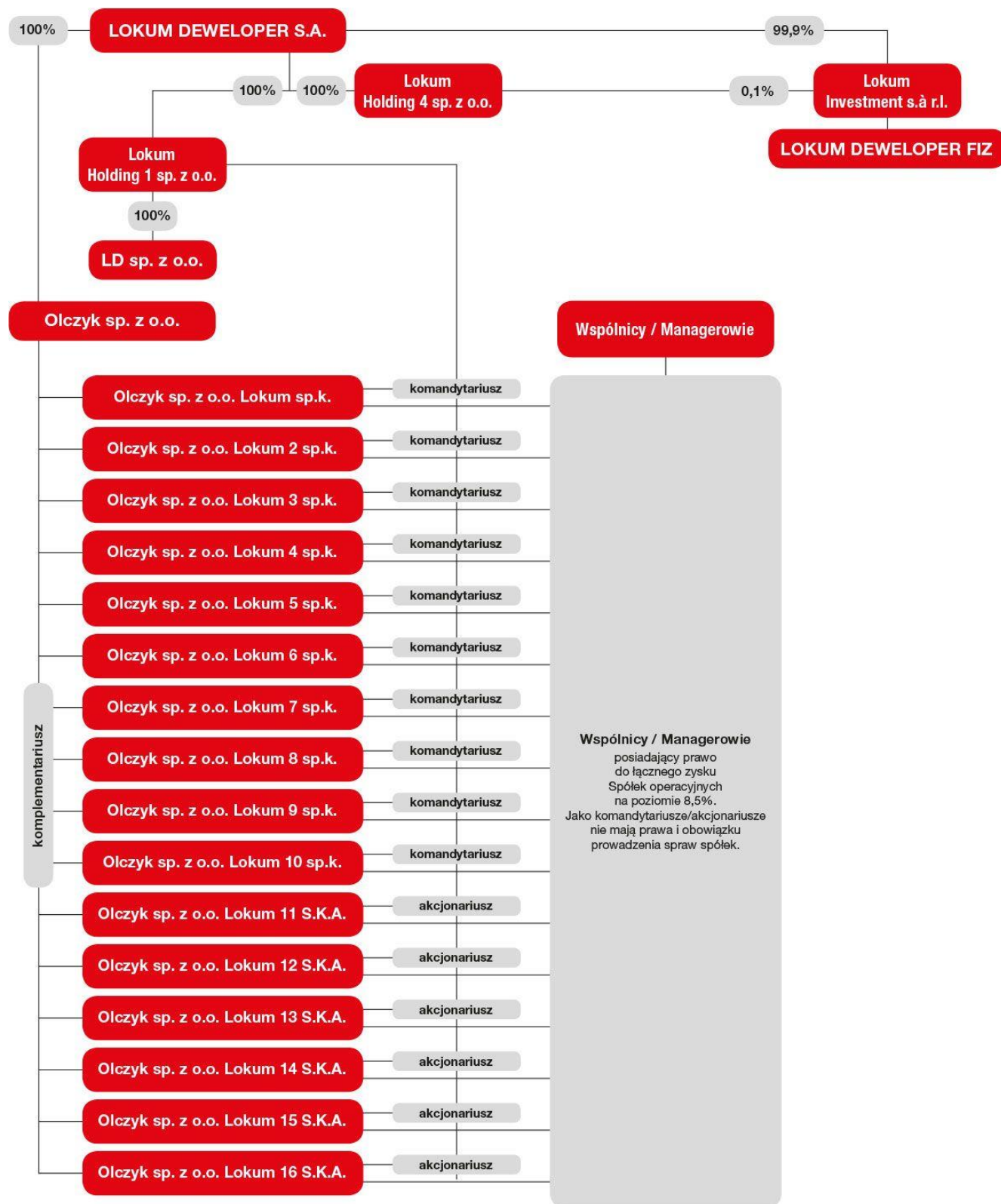
Właścicielem większości akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu należą do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2019 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące spółki 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 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków)



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2019 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku 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 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu,
- d) LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego certyfikaty inwestycyjne są w posiadaniu Lokum Investment s.à r.l. oraz FORUM Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna).

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 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 nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN.

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 nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN.

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 nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN.

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 nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN.

### Zmiany po dniu bilansowym

W dniu 12 lipca 2019 roku zostało wpisane do Rejestru Przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN, w związku ze zmianą statutu spółki w tym zakresie z dnia 17 czerwca 2019 roku.

## 1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.



## 1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności (Umowa Sprzedaży) nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 20, położonej w Sobótce, o powierzchni 0,0381 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 30 000,00 PLN netto została powiększona o należny podatek VAT. Bank ziemi Kupującej 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 (Kupujący) zawarła warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej wraz z własnością położonych budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności (Umowa warunkowa), położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniowej nr 79, AM-13, obręb 0068 Zakrzów, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 32, o powierzchni 2,4482 ha (Nieruchomość 1) oraz przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (Umowa przedwstępna), położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniowej, 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 Kupującego. Finalizacja transakcji była możliwa z uwagi na nieskorzystanie przez Skarb Państwa – Prezydenta Wrocławia wykonującego zadania Starosty w Mieście Wrocław z prawa pierwokupu. Na nieruchomości Grupa 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 (Kupujący) 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 (Nieruchomość) 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.

## 1.6. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

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.

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 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 mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – przede wszystkim ludzie młodzi (single), młode małżeństwa oraz rodziny szukające większych lokali, które zapewniają komfort funkcjonowania, a często również stają się ekwiwalentem dla domu jednorodzinnego położonego z dala od centrum. Pewną część odbiorców stanowią także osoby w wieku emerytalnym, którym sytuacja finansowa pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych i korzystanie z bogatej i nowoczesnej infrastruktury osiedli budowanych przez Grupę. Wśród klientów są również osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych.

Wynik finansowy Grupy w pierwszym półroczu 2019 roku pochodzi z inwestycji Lokum di Trevi VIII, Lokum Vena I, Lokum Victoria Vc zakończonych w pierwszym półroczu 2019 roku oraz z wcześniej zrealizowanych inwestycji: Lokum Victoria IIb, Va i Vb oraz Lokum Vista I i Lokum Siesta I.

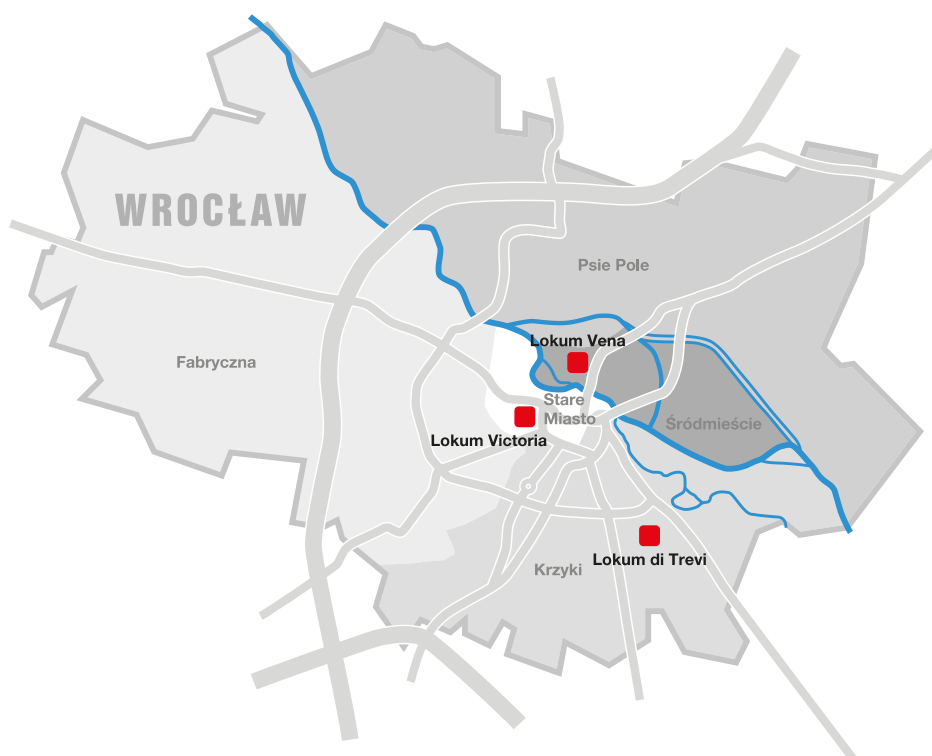


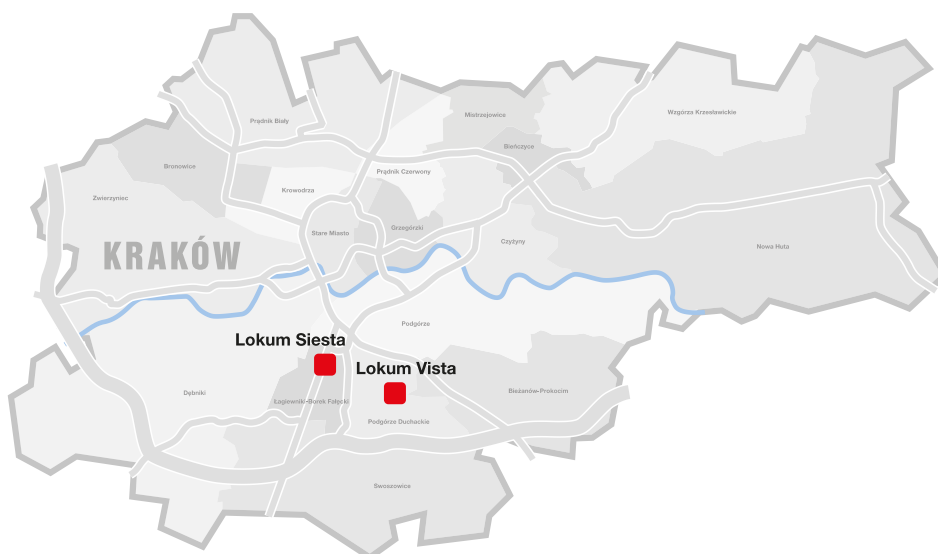


W pierwszym półroczu rozpoznano w wyniku łącznie 498 lokali.

Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2019 r.	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum di Trevi VIII	229
Lokum Vena I	156
Lokum Victoria Vc	86
Lokum Vista I	13
Lokale usługowe	6
Lokum Victoria IIb	3
Lokum Victoria Vb	2
Lokum Siesta I	2
Lokum Victoria Va	1
<b>Razem</b>	<b>498</b>

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





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w pierwszym półroczu 2019 roku objęła inwestycje w trzech lokalizacjach we Wrocławiu - Lokum di Trevi, Lokum Victoria oraz Lokum Vena, a także w dwóch lokalizacjach w Krakowie - Lokum Siesta i Lokum Vista. Odnotowany wynik obejmuje 171 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Sprzedaż ta będzie budowała wynik 2019 roku – lokale z zakończonych inwestycji Lokum di Trevi VIII, Lokum Victoria IIb, Va i Vc, Lokum Vena I, Lokum Siesta I oraz Lokum Vista I, a także inwestycji planowanej do zakończenia w 2019 roku – Lokum di Trevi IX. Dodatkowo zawarto 133 umowy rezerwacyjne, oczekujące na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Sprzedaż lokali w I półroczu 2019 r.	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum di Trevi VIII	5
Lokum di Trevi IX	24
Lokum di Trevi X	74
Lokum Victoria IIb	2
Lokum Victoria Va	1
Lokum Victoria Vc	9
Lokum Vena I	56
Lokum Siesta I	-2
Lokum Vista I	2
<b>Razem</b>	<b>171</b>

### 1.7. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa Lokum Deweloper ukończyła realizację inwestycji Lokum Victoria Vc, Lokum Vena I oraz Lokum di Trevi VIII. Spośród zrealizowanych lokali 471 rozpoznano w wyniku, a 13 zostało objętych umowami deweloperskimi i przedwstępными. Według stanu na koniec czerwca 2019 roku 3 z nich były objęte umowami rezerwacyjnymi. Dodatkowo 7 lokali usługowych uzyskało pozwolenie na użytkowanie.



Inwestycje zrealizowane w I półroczu 2019 r.	Liczba lokali
Lokum Victoria Vc	87
Lokum Vena I	181
Lokum di Trevi VIII	233
Lokale usługowe	7
<b>Razem</b>	<b>508</b>

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper rozpoczęła we Wrocławiu realizację inwestycji Lokum Villa Nova.

Inwestycje rozpoczęte w I półroczu 2019 r.	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum Villa Nova	98	2020 r.
<b>Razem</b>	<b>98</b>	

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa realizowała we Wrocławiu i okolicach 701 lokali w 3 lokalizacjach i prowadziła prace przygotowawcze dla 9 393 lokali w inwestycjach Lokum Smart City i Lokum Porto oraz w inwestycji przy ul. Stoczniowej, a także dla nowej lokalizacji w Sobótce – Lokum Monte. Dla inwestycji przy ul. Góralskiej i ul. Poprzecznej Grupa prowadziła prace planistyczne.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2019		2020	2021	2022+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji		Lokale w przygotowaniu	
Lokum Victoria IIb, Va i Vc	6				
Lokum Victoria Vc	87				
Lokum di Trevi VII	3				
Lokum di Trevi VIII	233				
Lokum di Trevi IX		217			
Lokum di Trevi X			256		
Lokum di Trevi XI, XII					600
Lokum Vena	181	89			
Lokum Smart City					1 648
Lokum Villa Nova			98		
Lokum Porto				476	1 008
Lokum ul. Góralska					2 000
Lokum ul. Poprzeczna					3 000
Lokum ul. Stoczniowa					500
Lokum Monte					152
Lokale usługowe	13	33	8		9
<b>Razem</b>	<b>523</b>	<b>339</b>	<b>362</b>	<b>476</b>	<b>8 917</b>
<b>Razem</b>	<b>862</b>		<b>362</b>	<b>476</b>	<b>8 917</b>
<b>Razem</b>	<b>523</b>	<b>701</b>			<b>9 393</b>



W I półroczu 2019 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadziła w Krakowie prace przygotowawcze dla 1 503 lokali w kolejnych etapach inwestycji Lokum Siesta i Lokum Vista oraz dla inwestycji przy ul. Klimeckiego – Lokum Salsa.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ			
	2019	2020	2021	2022
	Lokale zrealizowane	Lokale w przygotowaniu		
Lokum Vista I	20			
Lokum Vista II			241	
Lokum Vista IIIa			120	
Lokum Vista IIIb				122
Lokum Vista IV				240
Lokum Siesta I	7			
Lokum Siesta II			121	
Lokum Siesta III			139	
Lokum Siesta IV				142
Lokum Salsa I			102	
Lokum Salsa II			195	
Lokum Salsa III				60
Lokale usługowe	3		12	9
<b>Razem</b>	<b>30</b>		<b>930</b>	<b>573</b>
<b>Razem</b>	<b>30</b>	<b>1 503</b>		

Grupa posiada obecnie w realizacji 701 lokali i prowadzi prace przygotowawcze dla kolejnych 10 896 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 47,9 ha zakontraktowany w cenie 312,7 mln PLN.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	701 lokali; 3,8 ha; 30 mln PLN	9 393 lokale; 40,5ha; 228,1 mln PLN
Kraków		1 503 lokale; 7,4 ha; 84,6 mln PLN
<b>Razem</b>	<b>701 lokali; 3,8 ha; 30 mln PLN</b>	<b>10 896 lokali; 47,9 ha; 312,7 mln PLN</b>
<b>Razem</b>	<b>11 597 lokali; 51,7 ha, 342,7 mln PLN (30 tys. PLN/lokal)</b>	

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2019 roku obejmowała 435 lokali we Wrocławiu i Krakowie

Oferta na dzień 30.06.2019 r.	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	22
Lokale w inwestycjach w realizacji	129
Lokale w inwestycjach w przygotowaniu	284
<b>Razem</b>	<b>435</b>

## 1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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



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

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2019 (dane niebadane)	Udział	31.12.2018	Udział	Zmiana
<b>AKTYWA</b>					
<b>1. Aktywa trwałe</b>	<b>305 335</b>	<b>78%</b>	<b>345 251</b>	<b>72%</b>	<b>-11,6%</b>
Wartości niematerialne	102	< 1%	70	< 1%	45,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	12 475	3%	10 049	2%	24,1%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 621	38%	148 621	31%	0,0%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanim)	142 194	36%	184 671	39%	-23,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 943	< 1%	1 840	< 1%	5,6%
<b>2. Aktywa obrotowe</b>	<b>84 829</b>	<b>22%</b>	<b>134 039</b>	<b>28%</b>	<b>-36,7%</b>
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3	< 1%	448	< 1%	-99,3%
Należności z tytułu dostaw i usług	1 622	< 1%	5 283	1%	-69,3%
Pozostałe należności	41 566	11%	17 582	4%	136,4%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	41 638	11%	110 726	23%	-62,4%
<b>Aktywa razem</b>	<b>390 164</b>	<b>100%</b>	<b>479 290</b>	<b>100%</b>	<b>-18,6%</b>
<b>PASYWA</b>					
<b>1. Kapitał własny</b>	<b>163 613</b>	<b>42%</b>	<b>160 384</b>	<b>33%</b>	<b>2,0%</b>
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	120 784	31%	118 491	25%	1,9%
Zysk/strata netto	39 229	10%	38 293	8%	2,4%
<b>2. Zobowiązania</b>	<b>226 551</b>	<b>58%</b>	<b>318 906</b>	<b>67%</b>	<b>-29,0%</b>
Zobowiązania długoterminowe	224 348	58%	314 285	66%	-28,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	2 203	< 1%	4 621	< 1%	-52,3%
<b>Pasywa razem</b>	<b>390 164</b>	<b>100%</b>	<b>479 290</b>	<b>100%</b>	<b>-18,6%</b>

Sprawozdanie z zysków i strat (wariant kalkulacyjny) [w tys. PLN]	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	8 038	8 398	-4%
Koszt własny sprzedaży	7 455	7 841	-5%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>583</b>	<b>557</b>	<b>5%</b>
Koszty ogólnego zarządu	627	821	-24%
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>(44)</b>	<b>(264)</b>	<b>-83%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	222	207	7%
Pozostałe koszty operacyjne	322	186	73%



Sprawozdanie z zysków i strat (wariant kalkulacyjny) [w tys. PLN]	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	Zmiana
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(144)</b>	<b>(243)</b>	<b>-41%</b>
Przychody finansowe	46 243	47 345	-2%
Koszty finansowe	7 457	6 685	12%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>38 642</b>	<b>40 417</b>	<b>-4%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>39 229</b>	<b>40 613</b>	<b>-3%</b>

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2019 (dane niebadane)	Udział	31.12.2018	Udział	Zmiana
<b>AKTYWA</b>					
<b>1. Aktywa trwałe</b>	<b>34 851</b>	<b>6%</b>	<b>41 177</b>	<b>6%</b>	<b>-15,4%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	12 123	2%	10 000	1%	21,2%
Nieruchomości inwestycyjne	2 037	< 1%	2 120	< 1%	-3,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 393	3%	28 797	4%	-29,2%
Pozostałe aktywa trwałe	298	< 1%	260	< 1%	14,6%
<b>2. Aktywa obrotowe</b>	<b>561 052</b>	<b>94%</b>	<b>685 401</b>	<b>94%</b>	<b>-18,1%</b>
Zapasy	446 611	75%	443 554	61%	0,7%
Aktywa z tytułu umów z klientami	23 108	4%	74 191	10%	-68,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 252	3%	24 332	3%	-16,8%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	68 585	12%	140 470	19%	-51,2%
Pozostałe aktywa obrotowe	2 496	< 1%	2 854	< 1%	-12,5%
<b>Aktywa razem</b>	<b>595 903</b>	<b>100%</b>	<b>726 578</b>	<b>100%</b>	<b>-18,0%</b>
<b>PASYWA</b>					
<b>1. Kapitał własny</b>	<b>359 949</b>	<b>60%</b>	<b>349 639</b>	<b>48%</b>	<b>2,9%</b>
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Pozostałe kapitały	140 210	24%	137 801	19%	1,7%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	168 245	28%	142 334	20%	18,2%
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	43 613	7%	64 320	9%	-32,2%
Udziały niedające kontroli	4 281	< 1%	1 584	< 1%	170,3%
<b>2. Zobowiązania</b>	<b>235 954</b>	<b>40%</b>	<b>376 939</b>	<b>52%</b>	<b>-37,4%</b>
Zobowiązania długoterminowe	142 779	24%	197 444	27%	-27,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	93 175	16%	179 495	25%	-48,1%
<b>Pasywa razem</b>	<b>595 903</b>	<b>100%</b>	<b>726 578</b>	<b>100%</b>	<b>-18,0%</b>



Spadek sumy bilansowej o 18 % przy prawie niezmiennym poziomie zapasów 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 (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są powodem wstrzymywania 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 czerwca 2019 roku 60 % pasywów ogółem.

Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 30 czerwca 2019 roku aktywa obrotowe stanowiły 42 % wszystkich zobowiązań.

Sprawozdanie z zysków i strat (wariant kalkulacyjny) [w tys. PLN]	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	193 229	13 526	1329%
Koszt własny sprzedaży	122 205	9 003	1257%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>71 024</b>	<b>4 523</b>	<b>1470%</b>
Koszty sprzedaży	4 361	5 806	-25%
Koszty ogólnego zarządu	4 376	4 053	8%
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>62 287</b>	<b>-5 336</b>	
Pozostałe przychody operacyjne	331	1 017	-67%
Pozostałe koszty operacyjne	374	507	-26%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>62 244</b>	<b>-4 826</b>	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>59 197</b>	<b>-8 558</b>	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>48 904</b>	<b>-7 578</b>	
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>43 613</i>	<i>-7 257</i>	

Osiągnięte w pierwszym półroczu 2019 roku przychody wyniosły 193,2 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 498 lokali (w okresie porównywalnym, tj. od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 roku, 24 lokale). Wynik ten jest ściśle skorelowany z harmonogramem realizacji poszczególnych inwestycji. Potencjał rozpoznać w 2019 roku to 892 lokale.

### 2.3. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w pierwszym półroczu 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 przedstawia tabela poniżej.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość	
		30.06.2019	30.06.2018
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	36,8%	33,4%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	25,3%	-56,0%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	21,7%	10,9%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	36,0%	28,4%
<b>Wskaźniki płynności</b>			
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	6,02	2,81
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,23	0,75
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,74	0,13
<b>Wskaźniki sprawności działania</b>			
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	Stan zapasów/[Przychody ze sprzedaży/liczba dni w okresie]	418	6 416
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności krótkoterminowe/[Przychody ze sprzedaży/liczba dni w okresie]	41	1 913
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /[Koszt własny sprzedaży/liczba dni w okresie]	126	2 211
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>			
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	39,6%	61,5%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	65,6%	159,9%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	84,4%	66,7%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	0,02	0,27

\*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 30 czerwca 2019 roku i wyniosły odpowiednio 21,7% oraz 36,0%.

Wskaźniki płynności potwierdzają dobrą sytuację w obszarze regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźnik bieżącej płynności utrzymuje się na wysokim poziomie 6,02.

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.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano spadek ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 61,5%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 84,4%.

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





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

W dniu 10 czerwca 2019 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VILLA NOVA", tj. budowy zespołu sześciu budynków wielomieszkaniowych wraz z garażami podziemnymi, realizowanych na działkach położonych przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej (Inwestycja) oraz na spłatę należnych odsetek od Kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia 30 listopada 2021 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 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 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością 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 Emitenta.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

## 2.5. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu

W dniu 22 lutego 2019 roku Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. kwoty netto w wysokości 743 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 wierzycielności PKO BP z tytułu Kredytu. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 2.4 niniejszego półrocznego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.



### 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.

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. Szczegółowy opis powyższych ryzyk ujęto w nocie 3.1. Sprawozdania z zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

[https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/szsd\\_gk\\_ld\\_za\\_2018\\_0.pdf](https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/szsd_gk_ld_za_2018_0.pdf)

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

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

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

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, w tym w szczególności wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są powodem wstrzymywania procesu inwestycyjnego. Z tego powodu poziom oferty mieszkaniowej jest ograniczony, co będzie miało odzwierciedlenie w wynikach finansowych kolejnego roku.

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](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](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. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości 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

### 4.2. 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 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%
<b>łącznie</b>	<b>15 184 690</b>	<b>15 184 690</b>	<b>84,36%</b>	<b>84,36%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze</b>	<b>2 815 310</b>	<b>2 815 310</b>	<b>15,64%</b>	<b>15,64%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\*nabycie akcji Spółki w dniu 15 stycznia 2019 roku

#### Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu

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

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania	Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kw. 2019			
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
Halit s.à r.l.	15 100 000	83,89	15 100 000	83,89
				Akcje
				-

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 za I kw. 2019				
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Bartosz Kuźniar	337 373	-	<b>337 373</b>	-	-
Tomasz Dotkuś	1 100	-	<b>1 100</b>	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Jan Olczyk	13 350	-	<b>13 350</b>	-	-
Arkadiusz Król	11 401	-	<b>11 401</b>	-	-
Dariusz Olczyk:	15 184 690	-	<b>15 184 690</b>	-	-
<i>bezpośrednio*</i>	84 690	-	<b>84 690</b>	-	-
<i>pośrednio Halit s.à r.l.</i>	15 100 000	-	<b>15 100 000</b>	-	-

#### 4.3. 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.



#### 4.4. 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.

#### 4.5. 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.

#### 4.6. 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 wygasatyby najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Spółki.

#### 4.7. Walne Zgromadzenie Spółki

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie 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. 402<sup>1</sup> i art. 402<sup>2</sup> 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 w roku obrotowym 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 Spółki 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 będzie przypadała kwota 2,00 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień dywidendy datę 7 maj 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.

#### 4.8. Zarząd

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. 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).

#### 4.9. Rada Nadzorcza

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. 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.

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.).

#### 4.10. Komitet Audytu

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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



## 5. Pozostałe informacje

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

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

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

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. 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.

Po dniu bilansowym, tj. 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.

### 5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

### 5.4. Inne istotne wydarzenia

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

W 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 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 czwarty okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną obligację.

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.

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



W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku nie miały miejsca istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

### 5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia półrocznego sprawozdania zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, nie miały miejsca istotne dla Emitenta i Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym skróconym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.





## 6. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 27 sierpnia 2019 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 sierpnia 2019 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 sierpnia 2019 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	