



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe  
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres 01.01.2023 r. – 30.09.2023 r.



## Spis treści

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....                            | <b>10</b> |
| 1. Informacje ogólne.....   | 10        |
| 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....  | 15        |
| 3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....  | 16        |
| 4. Sezonowość działalności .....  | 16        |
| 5. Segmenty operacyjne .....  | 17        |
| 6. Nieruchomości inwestycyjne .....   | 17        |
| 7. Zapasy .....   | 17        |
| 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....   | 18        |
| 9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....   | 19        |
| 10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji .....   | 19        |
| 11. Dłużne papiery wartościowe .....  | 20        |
| 12. Leasing.....  | 21        |
| 13. Kredyty bankowe .....   | 24        |
| 14. Rezerwy .....   | 25        |
| 15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....  | 26        |
| 16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....  | 27        |
| 17. Instrumenty finansowe .....   | 27        |
| 18. Przychody i koszty.....   | 28        |
| 19. Przychody finansowe.....  | 29        |
| 20. Koszty finansowe .....  | 29        |
| 21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów .....   | 29        |
| 22. Podatek dochodowy .....   | 30        |
| 23. Odroczony podatek dochodowy .....   | 30        |
| 24. Zysk na akcję .....   | 33        |
| 25. Dywidendy .....   | 33        |
| 26. Przepływy pieniężne .....   | 34        |
| 27. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....   | 36        |
| 28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....   | 36        |
| 29. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji .....       | 38        |
| 30. Istotne sprawy sądowe.....  | 39        |
| 31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....  | 39        |
| 32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....  | 41        |
| 33. Program motywacyjny.....  | 41        |
| 34. Inne istotne wydarzenia .....   | 42        |
| 35. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 43        |
| 36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....   | 44        |
| 37. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....  | 45        |
| <b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.</b> .....  | <b>46</b> |
| 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....   | 46        |
| 2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....  | 48        |
| 3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....  | 48        |
| 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....   | 49        |
| 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....  | 50        |
| 6. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości .....  | 52        |
| 7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....   | 55        |
| <b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</b> .....   | <b>56</b> |



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| <b>AKTYWA</b>  | <b>Noty</b> | <b>30.09.2023<br/>(dane niebadane)</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>30.09.2022<br/>(dane niebadane)</b> |
|--|-------------|--|-------------------|--|
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>   |             |  |                   |  |
| Wartości niematerialne                                       |             |  | 21                | 71                                     |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       |             | 12 802                                 | 13 087            | 13 111                                 |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   | 6           | 18 116                                 | 2 037             | 2 037                                  |
| Pożyczki   |             | 63                                     | 60                | 59                                     |
| Należności długoterminowe                                    |             | 42                                     | 55                | 56                                     |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 23          | 9 787                                  | 15 835            | 17 170                                 |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |             | <b>40 810</b>                          | <b>31 095</b>     | <b>32 504</b>                          |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                       |             |  |                   |  |
| Zapasy   | 7           | 616 086                                | 658 306           | 754 697                                |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych     |             | 73 962                                 | 18 035            | 53 112                                 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 8           | 41 767                                 | 31 757            | 47 770                                 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            |             | 301                                    | 49                | 39                                     |
| Pożyczki   |             | 200                                    |                   |  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           |             | 64 329                                 | 65 388            | 87 859                                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |             | <b>796 645</b>                         | <b>773 535</b>    | <b>943 477</b>                         |
| <b>Aktywa razem</b>  |             | <b>837 455</b>                         | <b>804 630</b>    | <b>975 981</b>                         |


**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)**

| <b>PASYWA</b>  | <b>Noty</b> | <b>30.09.2023<br/>(dane niebadane)</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>30.09.2022<br/>(dane niebadane)</b> |
|--|-------------|--|-------------------|--|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>  |             |  |                   |  |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</b> |             |  |                   |  |
| Kapitał podstawowy   | 10          | 3 600                                  | 3 600             | 3 600                                  |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej              |             | 122 370                                | 122 370           | 122 370                                |
| Zyski zatrzymane   |             | 318 509                                | 304 079           | 250 745                                |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>  |             | <b>444 479</b>                         | <b>430 049</b>    | <b>376 715</b>                         |
| <b>Udziały niedające kontroli</b>  |             | <b>(2 262)</b>                         | <b>630</b>        | <b>(1 945)</b>                         |
| <b>Kapitał własny</b>  |             | <b>442 217</b>                         | <b>430 679</b>    | <b>374 770</b>                         |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>  |             |  |                   |  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                       |             |  |                   |  |
| Dłużne papiery wartościowe   | 11          | 47 569                                 | 142 901           | 176 295                                |
| Leasing  | 12          | 27 148                                 | 27 450            | 27 627                                 |
| Kredyty bankowe  | 13          |  |                   | 7 797                                  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                         | 23          | 17 064                                 | 30 075            | 18 813                                 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe   | 14          | 2 390                                  | 1 910             | 1 840                                  |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                  | 14          | 76                                     | 76                | 128                                    |
| Pozostałe zobowiązania   |             | 11 403                                 | 15 423            | 16 004                                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                       |             | <b>105 650</b>                         | <b>217 835</b>    | <b>248 504</b>                         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                      |             |  |                   |  |
| Dłużne papiery wartościowe   | 11          | 107 233                                | 77 577            | 89 026                                 |
| Leasing  | 12          | 2 174                                  | 3 110             | 3 088                                  |
| Kredyty bankowe  | 13          |  | 9 157             | 27 093                                 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe  | 14          | 1 090                                  | 950               | 970                                    |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                  | 14          | 720                                    | 887               | 760                                    |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                   | 15          | 129 856                                | 32 268            | 164 951                                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania         | 16          | 41 590                                 | 29 997            | 64 201                                 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                      |             | 6 925                                  | 2 170             | 2 618                                  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                      |             | <b>289 588</b>                         | <b>156 116</b>    | <b>352 707</b>                         |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |             | <b>395 238</b>                         | <b>373 951</b>    | <b>601 211</b>                         |
| <b>Pasywa razem</b>  |             | <b>837 455</b>                         | <b>804 630</b>    | <b>975 981</b>                         |


**Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów**

| Noty  | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |               |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|---------------|
|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |               |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                             |   |                                |  |                                |               |
| Przychody ze sprzedaży                                      | 18  | 215 728                        | 143 169                                      | 79 939                         | 86 646        |
| Koszt własny sprzedaży                                      | 18  | 135 939                        | 88 844                                       | 50 720                         | 50 027        |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                    |   | <b>79 789</b>                  | <b>54 325</b>                                | <b>29 219</b>                  | <b>36 619</b> |
| Koszty sprzedaży  |   | 10 222                         | 7 328  | 3 663                          | 3 023         |
| Koszty ogólnego zarządu                                     |   | 10 016                         | 9 553  | 3 112                          | 2 625         |
| Pozostałe przychody operacyjne                              |   | 208                            | 647  | 74                             | 85            |
| Pozostałe koszty operacyjne                                 |   | 224                            | 178  | 111                            | 16            |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>             |   | <b>59 535</b>                  | <b>37 913</b>                                | <b>22 407</b>                  | <b>31 040</b> |
| Przychody finansowe   | 19  | 732                            | 32   | 432                            | 1             |
| Koszty finansowe  | 20  | 9 068                          | 21 564                                       | 2 858                          | 5 664         |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów | 21  | 2 431                          | (7 689)                                      | 3 389                          | (330)         |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                   |   | <b>53 630</b>                  | <b>8 692</b>                                 | <b>23 370</b>                  | <b>25 047</b> |
| Podatek dochodowy   | 22,23   | 10 030                         | 3 119  | 3 819                          | 4 665         |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>     |   | <b>43 600</b>                  | <b>5 573</b>                                 | <b>19 551</b>                  | <b>20 382</b> |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej              |   | –                              | –  | –                              | –             |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                  |   | <b>43 600</b>                  | <b>5 573</b>                                 | <b>19 551</b>                  | <b>20 382</b> |
| Zysk (strata) netto przypadający:                           |   |                                |  |                                |               |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego                      |   | 43 107                         | 4 537  | 18 874                         | 19 341        |
| – podmiotom niekontrolującym                                |   | 493                            | 1 036  | 677                            | 1 041         |
| <b>Inne dochody całkowite</b>                               |   |                                |  |                                |               |
| <b>Całkowite dochody</b>                                    |   | <b>43 600</b>                  | <b>5 573</b>                                 | <b>19 551</b>                  | <b>20 382</b> |
| Całkowite dochody przypadające:                             |   |                                |  |                                |               |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego                      |   | 43 107                         | 4 537  | 18 874                         | 19 341        |
| – podmiotom niekontrolującym                                |   | 493                            | 1 036  | 677                            | 1 041         |


**Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą**

|  | Noty | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|------|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|  |      | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| <b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>                   |      |   |                                |  |                                |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej   | 24   | 2,39  | 0,25                           | 1,05   | 1,07                           |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej     |      |   |                                |  |                                |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)  | 24   | 2,39  | 0,25                           | 1,05   | 1,07                           |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej |      |   |                                |  |                                |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej   |      |   |                                |  |                                |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)   | 24   | 2,39  | 0,25                           | 1,05   | 1,07                           |


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

| Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane)                         | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>304 079</b>   | <b>430 049</b>   | <b>630</b>                 | <b>430 679</b>       |
| Wycena programu motywacyjnego *  |                    |   | 1 754            | 1 754  |                            | 1 754                |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)   |                    |   | (11)             | (11)   | 11                         | -                    |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy  |                    |   | (30 420)         | (30 420)   | (3 396)                    | (33 816)             |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>(28 677)</b>  | <b>(28 677)</b>  | <b>(3 385)</b>             | <b>(32 062)</b>      |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku                                  |                    |   | 43 107           | 43 107   | 493                        | 43 600               |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku     |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem całkowite dochody</b>   | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>43 107</b>    | <b>43 107</b>  | <b>493</b>                 | <b>43 600</b>        |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>14 430</b>    | <b>14 430</b>  | <b>(2 892)</b>             | <b>11 538</b>        |
| <b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>                                   | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>318 509</b>   | <b>444 479</b>   | <b>(2 262)</b>             | <b>442 217</b>       |

\*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocy 33

| Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>280 302</b>   | <b>406 272</b>   | <b>(1 339)</b>             | <b>404 933</b>       |
| Wycena programu motywacyjnego *  |                    |   | 1 170            | 1 170  |                            | 1 170                |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)   |                    |   | (4 978)          | (4 978)  | 5 640                      | 662                  |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy  |                    |   | (29 700)         | (29 700)   | (7 283)                    | (36 983)             |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>(33 508)</b>  | <b>(33 508)</b>  | <b>(1 643)</b>             | <b>(35 151)</b>      |
| Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku                                |                    |   | 57 285           | 57 285   | 3 612                      | 60 897               |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku   |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem całkowite dochody</b>   | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>57 285</b>    | <b>57 285</b>  | <b>3 612</b>               | <b>60 897</b>        |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>23 777</b>    | <b>23 777</b>  | <b>1 969</b>               | <b>25 746</b>        |
| <b>Saldo na koniec okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>304 079</b>   | <b>430 049</b>   | <b>630</b>                 | <b>430 679</b>       |

\*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocy 33


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)**

| Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022<br>(dane niebadane)                         | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>280 302</b>   | <b>406 272</b>   | <b>(1 339)</b>             | <b>404 933</b>       |
| Wycena programu motywacyjnego *  |                    |   | 585              | 585  |                            | 585                  |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)   |                    |   | (4 979)          | (4 979)  | 5 641                      | 662                  |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy  |                    |   | (29 700)         | (29 700)   | (7 283)                    | (36 983)             |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>(34 094)</b>  | <b>(34 094)</b>  | <b>(1 642)</b>             | <b>(35 736)</b>      |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku                                  |                    |   | 4 537            | 4 537  | 1 036                      | 5 573                |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku     |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem całkowite dochody</b>   | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>4 537</b>     | <b>4 537</b>   | <b>1 036</b>               | <b>5 573</b>         |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>(29 557)</b>  | <b>(29 557)</b>  | <b>(606)</b>               | <b>(30 163)</b>      |
| <b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>                                   | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>250 745</b>   | <b>376 715</b>   | <b>(1 945)</b>             | <b>374 770</b>       |

\*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 33





## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Noty   | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |               |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|---------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |               |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>            |   |                                |  |                                |               |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem   |   | 53 630                         | 8 692  | 23 370                         | 25 047        |
| <b>Korekty razem</b>   |   | <b>79 628</b>                  | <b>51 670</b>                                | <b>51 438</b>                  | <b>42 761</b> |
| Amortyzacja  | 26  | 1 932                          | 2 314  | 624                            | 783           |
| Odsetki  | 26  | 9 048                          | 21 531                                       | 2 853                          | 5 657         |
| (Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych     | 26  | (80)                           | (169)  | (36)                           | (44)          |
| Zmiana stanu rezerw  |   | 453                            | 326  | 248                            | (67)          |
| Zmiana stanu zapasów   | 26  | 27 270                         | (112 587)                                    | 26 528                         | (11 746)      |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych               |   | (55 927)                       | (17 447)                                     | (55 755)                       | (38 637)      |
| Zmiana stanu należności  | 26  | (9 997)                        | 58 588                                       | 7 937                          | 15 975        |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 26  | 105 175                        | 98 529                                       | 68 455                         | 70 255        |
| Inne korekty (program motywacyjny)   | 33  | 1 754                          | 585  | 584                            | 585           |
| <b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>        |   | <b>133 258</b>                 | <b>60 362</b>                                | <b>74 808</b>                  | <b>67 808</b> |
| (Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy                                     |   | (12 490)                       | (5 183)                                      | (3 825)                        | (841)         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                   |   | <b>120 768</b>                 | <b>55 179</b>                                | <b>70 983</b>                  | <b>66 967</b> |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>          |   |                                |  |                                |               |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                             |   | (711)                          | (824)  | (656)                          | (21)          |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                            |   | 80                             | 169  | 37                             | 44            |
| Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym                                   |   |                                |  |                                |               |
| Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym                                |   | (200)                          |  | (200)                          |               |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym                |   |                                |  |                                |               |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym             |   |                                |  |                                |               |
| Otrzymane odsetki  |   |                                |  |                                |               |
| Wydatki na aktywa finansowe  |   |                                | (8)  | -                              |               |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                 |   | <b>(831)</b>                   | <b>(663)</b>                                 | <b>(819)</b>                   | <b>23</b>     |


**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)**

| Noty   | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |   |                                |  |                                |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych           |   |                                |  |                                |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                            | (58 745)  |                                |  |                                |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów                            | 55 521  | 113 473                        | 9 947  | 54 428                         |
| Splaty kredytów  | (64 678)  | (87 817)                       | (42 937)                                     | (47 043)                       |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu                              | (1 503)   | (1 381)                        | (484)  | (453)                          |
| Odsetki zapłacone  | (17 775)  | (12 189)                       | (5 944)                                      | (5 176)                        |
| Dywidendy wypłacone  | 25  | (7 283)                        | (33 816)                                     |                                |
| Inne wydatki finansowe   |   |                                |  |                                |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>          | <b>(120 996)</b>                                      | <b>4 803</b>                   | <b>(73 234)</b>                              | <b>1 756</b>                   |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b> | <b>(1 059)</b>  | <b>59 319</b>                  | <b>(3 070)</b>                               | <b>68 746</b>                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu            | 65 388  | 28 540                         | 67 399                                       | 19 113                         |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych                           |   |                                |  |                                |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>       | <b>64 329</b>   | <b>87 859</b>                  | <b>64 329</b>                                | <b>87 859</b>                  |
| o ograniczonej możliwości dysponowania                           | 44  | 20 179                         | (1 568)                                      | 14 594                         |



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”). Lokum Deweloper Spółka Akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Państwem rejestracji Spółki jest Polska. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Jednostką dominującą wyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna, a jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Halit Sp. z o.o.

W dniu 17 sierpnia 2023 roku doszło do rejestracji spółki Halit sp. z o. o. (KRS 0001052638), która powstała w wyniku transgranicznego przekształcenia (transgranicznego przeniesienia siedziby) spółki Halit S.a r.l. z siedzibą w Luksemburgu. W wyniku rejestracji przekształcenia transgranicznego w Krajowym Rejestrze Sądowym akcjonariuszem spółki Nasze Pasaże S.A (która posiada akcje Spółki Lokum Deweloper S.A.) stała się spółka Halit sp. z o. o.

Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej.

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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



- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

### 1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

### 1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

| Nazwa jednostki zależnej                       | Siedziba   | w dalszej części sprawozdania zwana jako |
|--|--|--|
| Lokum Holding 1 sp. z o.o.                     | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 1                          |
| Lokum Holding 2 sp. z o.o. w likwidacji        | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 2                          |
| Lokum Holding 3 sp. z o.o. w likwidacji        | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 3                          |
| Lokum Holding 4 sp. z o.o. w likwidacji        | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 4                          |
| Olczyk sp. z o.o.                              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Olczyk                                   |
| LD sp. z o.o. w likwidacji                     | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | LD                                       |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.               | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 1                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.               | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 2                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.               | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 4                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.               | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 7                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.               | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 8                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.               | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 9                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 10                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 11                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 12                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 13                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 14                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 15                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.              | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 16                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.         | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum la Vida                            |
| LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty | Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)           | LOKUM DEWELOPER FIZ                      |

Na dzień 30 września 2023 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji, za wyjątkiem: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które się połączyły z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.



W 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum Investment, Lokum 3, Lokum 5 i Lokum 6, które podlegały konsolidacji, jednak z końcem roku doszło do rejestracji połączenia ww. spółek z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.

Na dzień 30 września 2023 roku Grupa składała się z:

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

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

W dniu 7 lutego 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 13 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 7 498 999,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

W dniu 30 marca 2023 roku spółka Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólników Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla. Wspólnikami spółek pozostały: Olczyk oraz Lokum Holding 1.

W dniu 30 marca 2023 roku zmieniła się struktura własnościowa spółki Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariuszy Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 4 powzięło uchwałę w zakresie zwrotu wniesionych przez jedynego wspólnika tj. Lokum Deweloper S.A. dopłat w kwocie 220 000,00 PLN.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum la Vida spółka jawna. W dniu 11 maja 2023 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001033463. Wspólnikami spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku doszło do uzgodnienia i zawarcia planu połączenia przez przejęcie spółek Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12 oraz Lokum Holding 1. Spółką przejmującą był Lokum Holding 1, natomiast spółkami przejmowanymi: Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12. W dniu 30 czerwca 2023 roku Sąd dokonał ww. wpisu połączenia Lokum Holding 1 oraz spółek przejmowanych.

W dniu 12 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 4.

W dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD.

W dniu 14 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 2.



W dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3.

W dniu 7 lipca, 1 sierpnia oraz 3 sierpnia 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał odpowiednio wykreślenia z Rejestru Przedsiębiorców w spółki: Lokum 12, Lokum 2 oraz Lokum 10.

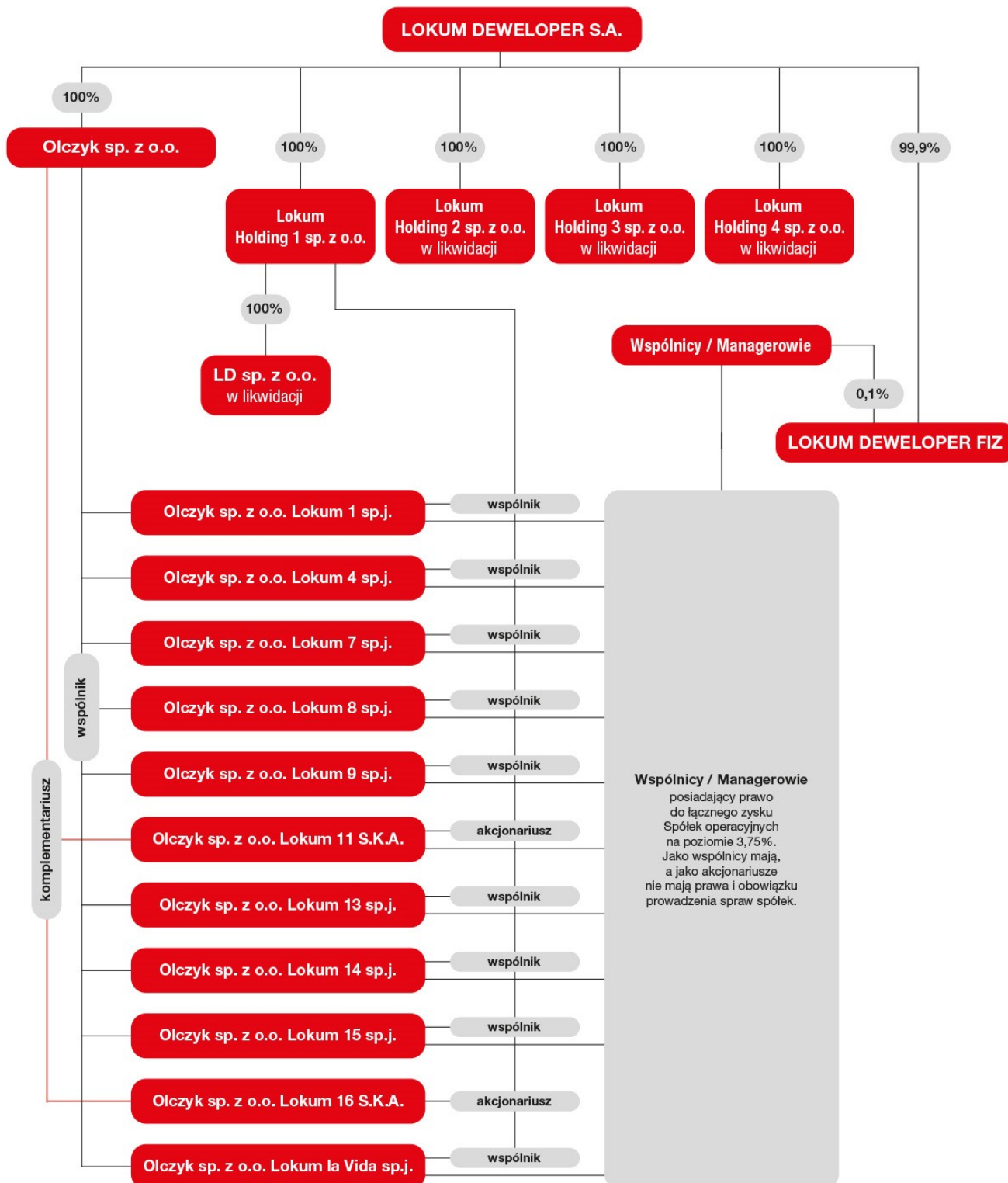
W dniu 29 sierpnia 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 7 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 3 200 000,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

W dniu 14 września 2023 roku Lokum Holding 1 nabyła od Olczyk trzy udziały własne. Wobec nabycia udziałów własnych (bez wynagrodzenia) doszło do ich umorzenia, a następnie podjęta została uchwała w zakresie obniżenia kapitału zakładowego do kwoty 7 150,00 PLN, z jednoczesnym podjęciem uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 7 300,00 PLN.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 września 2023 roku.





## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz dane porównywalne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 września 2023 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2022. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2022 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, opublikowanym w dniu 29 marca 2023 roku.

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

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

### 2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku.

### 2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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





Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

### 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

#### Stopy procentowe

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Cykl trwał do września 2022, stopa referencyjna wzrosła z rekordowo niskiego poziomu 0,1% do wysokości 6,75%. Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023, odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych oraz utrzymaniu poziomu stóp w listopadzie 2023 roku, stopa referencyjna na dzień publikacji wynosi 5,75%. Na podstawie WIBOR 3M i 6M jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A, co wpłynęło na wzrost kosztów finansowania. Wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów zgodnie z zaleceniami KNF w rekomendacji S, miały również przełożenie na koszt oraz dostępność kredytów hipotecznych, co z kolei wywołało załamanie popytu na rynku deweloperskim w 2022 roku. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora uwzględnianego w procesie badania zdolności kredytowej z 5 p.p. do 2,5 p.p. oraz uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2% miały pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce oraz na zwiększenie ilości zawartych umów z klientami przez Grupę. Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować, jak niniejsze zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w przyszłości.

#### Pozostałe zdarzenia i transakcje

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 434 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 434 tys. PLN.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 12 710 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 710 tys. PLN.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 6 lutego 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 28 288 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 28 288 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii F. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii F. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej równowartość wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji obligacji serii F. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek do dnia 6 lutego 2023 roku, w kwocie 16,74 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 27 stycznia 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 8 lutego 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 1 marca 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 9 311 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 9 311 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii G. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii G. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 1 marca 2023 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 42,16 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 21 lutego 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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

### 4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



## 5. Segmenty operacyjne

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

## 6. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w nieruchomościach inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela:

| Nieruchomości inwestycyjne                  | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022   | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| <b>Wartość bilansowa na początek okresu</b> | <b>2 037</b>                   | <b>2 037</b> | <b>2 037</b>                   |
| Nabycie nieruchomości                       |                                |              |                                |
| Aktywowanie późniejszych nakładów           |                                |              |                                |
| Zbycie nieruchomości (-)                    |                                |              |                                |
| Inne zmiany (reklasyfikacja z zapasów)      | 16 079                         |              |                                |
| Amortyzacja (-)                             |                                |              |                                |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>   | <b>18 116</b>                  | <b>2 037</b> | <b>2 037</b>                   |

## 7. Zapasy

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

|  | 30.09.2023<br>(dane niebadane) |                     |                | 31.12.2022        |                     |                | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |                     |                |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|---------------------|----------------|
|  | Wartość<br>gruntu              | Wartość<br>nakładów | Razem          | Wartość<br>gruntu | Wartość<br>nakładów | Razem          | Wartość<br>gruntu              | Wartość<br>nakładów | Razem          |
| Materiały                                  |                                | 11                  | 11             |                   | 17                  | 17             |                                | 140                 | 140            |
| Półprodukty i produkcja<br>w toku          | 86 452                         | 168 908             | 255 360        | 96 956            | 203 268             | 300 224        | 119 739                        | 274 608             | 394 347        |
| Wyroby gotowe                              | 22 373                         | 164 291             | 186 664        | 19 050            | 180 046             | 199 096        | 17 791                         | 183 138             | 200 929        |
| Towary                                     | 146 947                        | 19                  | 146 966        | 131 220           |                     | 131 220        | 131 220                        | 2                   | 131 222        |
| Aktywa z tytułu prawa do<br>użytkowania    | 27 085                         |                     | 27 085         | 27 749            |                     | 27 749         | 28 059                         |                     | 28 059         |
| <b>Wartość bilansowa<br/>zapasów razem</b> | <b>282 857</b>                 | <b>333 229</b>      | <b>616 086</b> | <b>274 975</b>    | <b>383 331</b>      | <b>658 306</b> | <b>296 809</b>                 | <b>457 888</b>      | <b>754 697</b> |

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

W okresie dziewięciu miesięcy 2023 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie dziewięciu miesięcy 2023 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 2 915 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 września 2023 roku wynosi 668 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 3 583 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2023 roku wynosiła 29 906 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 294 048 tys. PLN).

W dniu 15 grudnia 2020 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej



przez Lokum 15 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 33 687 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 7 maja 2021 roku. W dniu 3 października 2022 Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. W związku z zawarciem przez Lokum 15 w dniu 13 maja 2021 roku umowy kredytowej na realizację inwestycji Lokum Verde etap II, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 78 209 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 27 sierpnia 2021 roku. W dniu 14 grudnia 2022 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. W dniu 31 marca 2022 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap III, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 141 760 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 1 czerwca 2022 roku. W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 21 grudnia 2021 roku spółka Lokum 4 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O i P. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki, która będzie stanowić zabezpieczenie dwóch umów kredytowych zawartych na finansowanie inwestycji Lokum Porto. Wniosek o wpis hipoteki łącznej w związku z zawarciem umowy kredytowej na kolejny etap inwestycji Lokum Porto został złożony w sądzie. Hipoteka ustanowiona w związku z realizacją budynków A, B, C i D w ramach inwestycji Lokum Porto została zmieniona, zabezpieczeniem wspólnym dla umów kredytowych z dnia 31 lipca 2020 roku (spłacona w dniu 21 września 2022 roku) oraz z 21 grudnia 2021 roku jest hipoteka łączna do wysokości 268 mln PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 23 marca 2022 roku. W dniu 15 września 2023 roku Lokum 4 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 24 czerwca 2022 roku Lokum 8 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 98 321 tys. PLN (zabezpieczenie wspólne z umową kredytową z dnia 25 marca 2021 roku, spłaconej w dniu 3 października 2022 roku). Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 3 października 2022 roku. W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum 1a Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum 1a Vida etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 8 września 2023 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 72 757 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 19 września 2023 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 września 2023 roku wynosiła 72 757 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 508 081 tys. PLN).

## 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności               | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022    | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|--|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług                         | 5 732                          | 6 094         | 17 090                         |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń                            | 12 503                         | 3 886         | 6 168                          |
| Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych                         | 19 803                         | 18 698        | 19 925                         |
| Pozostałe przedpłaty i zaliczki  | 424                            | 1 276         | 1 127                          |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                 | 3 131                          | 1 632         | 3 290                          |
| Pozostałe należności   | 174                            | 171           | 170                            |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>  | <b>41 767</b>                  | <b>31 757</b> | <b>47 770</b>                  |
| Odpisy aktualizujące wartość należności                                    | (9 767)                        | (12 198)      | (11 860)                       |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b> | <b>51 534</b>                  | <b>43 955</b> | <b>59 630</b>                  |



## 9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | rok zakończony<br>31 grudnia 2022 | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|--|--|-----------------------------------|--|
| <b>Stan na początek okresu</b>                     | <b>12 198</b>                                      | <b>4 171</b>                      | <b>4 171</b>                                       |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie                  | 1 191  | 8 027                             | 7 689  |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-) | (3 622)  |                                   |  |
| Odpisy wykorzystane (-)                            |  |                                   |  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                       | <b>9 767</b>                                       | <b>12 198</b>                     | <b>11 860</b>                                      |

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 1 191 tys. PLN, z czego kwota 893 tys. PLN dotyczy odsetek od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za 2018 i 2019 rok.

Na dzień 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania podatkowego z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2018, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN.

Szczegółowy opis kontroli celno-skarbowych zawarto w nocie 28.3

## 10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2023 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku i w roku 2022 nie uległa zmianie.

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

| Akcjonariusz                    | Liczba akcji      | Liczba głosów     | Udział w kapitale podstawowym | Udział w głosach na WZA |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Dariusz Olczyk:                 |                   |                   |                               |                         |
| bezpośrednio                    | 84 690            | 84 690            | 0,47%                         | 0,47%                   |
| pośrednio Nasze Pasaże S.A.     | 12 760 000        | 12 760 000        | 70,89%                        | 70,89%                  |
| <b>łącznie</b>                  | <b>12 844 690</b> | <b>12 844 690</b> | <b>71,36%</b>                 | <b>71,36%</b>           |
| <b>Bartosz Kuźniar</b>          | <b>2 956 597</b>  | <b>2 956 597</b>  | <b>16,43%</b>                 | <b>16,43%</b>           |
| <b>Pozostali akcjonariusze*</b> | <b>2 198 713</b>  | <b>2 198 713</b>  | <b>12,22%</b>                 | <b>12,22%</b>           |
| <b>Razem</b>                    | <b>18 000 000</b> | <b>18 000 000</b> | <b>100,00%</b>                | <b>100,00%</b>          |

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000546047 jest kontrolowana i nadzorowana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.



## 11. Dłużne papiery wartościowe

W okresie dziewięciu miesięcy 2023 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 434 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 434 tys. PLN.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 12 710 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 710 tys. PLN.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 6 lutego 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 28 288 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 28 288 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii F. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii F. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej równowartość wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowo premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji obligacji serii F. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek do dnia 6 lutego 2023 roku, w kwocie 16,74 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 27 stycznia 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 8 lutego 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 1 marca 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 9 311 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 9 311 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii G. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii G. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 1 marca 2023 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 42,16 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 21 lutego 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

|  | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie     |                 | Oprocentowanie   | Data wykupu |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|--|-------------|
|  |        |                   |                   | krótko-terminowe | długo-terminowe |  |             |
| <b>Stan na 30.09.2023</b>                              |        |                   |                   |                  |                 |  |             |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H                 | PLN    | 100 000           | 102 089           | 102 089          |                 | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00%<br>(w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 05.09.2024* |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I                 | PLN    | 50 000            | 52 713            | 5 144            | 47 569          | WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70%<br>(w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 19.04.2025  |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2023 roku (dane niebadane)</b> |        | <b>150 000</b>    | <b>154 802</b>    | <b>107 233</b>   | <b>47 569</b>   |  |             |

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

|  | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie     |                 | Oprocentowanie   | Data wykupu  |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|--|--------------|
|  |        |                   |                   | krótko-terminowe | długo-terminowe |  |              |
| <b>Stan na 31.12.2022</b>              |        |                   |                   |                  |                 |  |              |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F | PLN    | 36 722            | 37 715            | 37 715           |                 | WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85%<br>(w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 12.06.2023*  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G | PLN    | 22 021            | 23 213            | 23 213           |                 | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00%<br>(w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 23.10.2023** |



|  | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie     |                 | Oprocentowanie  | Data wykupu   |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|---|---------------|
|  |        |                   |                   | krótko-terminowe | długo-terminowe |   |               |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H | PLN    | 100 000           | 107 309           | 11 248           | 96 061          | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 05.09.2024*** |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I | PLN    | 50 000            | 52 241            | 5 401            | 46 840          | WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 19.04.2025    |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b>  |        | <b>208 743</b>    | <b>220 478</b>    | <b>77 577</b>    | <b>142 901</b>  |   |               |

\* obligacje serii F zostały w całości wykupione w dniu 6 lutego 2023 roku

\*\* obligacje serii G zostały w całości wykupione w dniu 1 marca 2023 roku

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

|  | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie     |                 | Oprocentowanie  | Data wykupu |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|---|-------------|
|  |        |                   |                   | krótko-terminowe | długo-terminowe |   |             |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>                              |        |                   |                   |                  |                 |   |             |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F                 | PLN    | 65 000            | 68 937            | 68 937           |                 | WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 12.06.2023  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G                 | PLN    | 35 000            | 37 854            | 3 775            | 34 079          | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 23.10.2023  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H                 | PLN    | 100 000           | 105 105           | 11 175           | 93 930          | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 05.09.2024* |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I                 | PLN    | 50 000            | 53 425            | 5 139            | 48 286          | WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 19.04.2025  |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku (dane niebadane)</b> |        | <b>250 000</b>    | <b>265 321</b>    | <b>89 026</b>    | <b>176 295</b>  |   |             |

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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii H i I na dzień 30 września 2023 roku wynosiła 0,04. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 6 listopada 2023 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 13 listopada 2023 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Spółka może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 70 mln PLN.

## 12. Leasing

### 12.1 Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 30 września 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku oraz 30 września 2022 roku.



| Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)    | Rzeczowe aktywa trwałe |                   | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy         | Razem          |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
|  | Budynki i budowle      | Środki transportu |                            |                |                |
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                 | <b>1 768</b>           | <b>1 523</b>      | <b>140</b>                 | <b>31 297</b>  | <b>34 728</b>  |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)              |                        | 265               |                            |                | 265            |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)                    |                        |                   |                            |                | -              |
| Transfer*  |                        | (627)             |                            |                | (627)          |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                   | <b>1 768</b>           | <b>1 161</b>      | <b>140</b>                 | <b>31 297</b>  | <b>34 366</b>  |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                      | <b>(382)</b>           | <b>(503)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(3 548)</b> | <b>(4 433)</b> |
| Amortyzacja (-)  | (191)                  | (214)             |                            | (664)          | (1 069)        |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)                    |                        |                   |                            |                | -              |
| Transfer*  |                        | 435               |                            |                | 435            |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                        | <b>(573)</b>           | <b>(282)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(4 212)</b> | <b>(5 067)</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b> |                        |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>                |                        |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>        | <b>1 386</b>           | <b>1 020</b>      | <b>140</b>                 | <b>27 749</b>  | <b>30 295</b>  |
| <b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>          | <b>1 195</b>           | <b>879</b>        | <b>140</b>                 | <b>27 085</b>  | <b>29 299</b>  |

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

| Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku                      | Rzeczowe aktywa trwałe |                   | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy         | Razem          |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
|  | Budynki i budowle      | Środki transportu |                            |                |                |
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                 | <b>1 585</b>           | <b>1 020</b>      | <b>140</b>                 | <b>31 459</b>  | <b>34 204</b>  |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)              | 183                    | 503               |                            |                | 686            |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)                    |                        |                   |                            | (162)          | (162)          |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                   | <b>1 768</b>           | <b>1 523</b>      | <b>140</b>                 | <b>31 297</b>  | <b>34 728</b>  |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                      | <b>(128)</b>           | <b>(262)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(2 308)</b> | <b>(2 698)</b> |
| Amortyzacja (-)  | (254)                  | (241)             |                            | (1 240)        | (1 735)        |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)                    |                        |                   |                            |                | -              |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                        | <b>(382)</b>           | <b>(503)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(3 548)</b> | <b>(4 433)</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b> |                        |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>                |                        |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>        | <b>1 457</b>           | <b>758</b>        | <b>140</b>                 | <b>29 151</b>  | <b>31 506</b>  |
| <b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>          | <b>1 386</b>           | <b>1 020</b>      | <b>140</b>                 | <b>27 749</b>  | <b>30 295</b>  |





| Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane)    | Rzeczowe aktywa trwałe |                   | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy         | Razem          |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
|  | Budynki i budowle      | Środki transportu |                            |                |                |
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                 | <b>1 585</b>           | <b>1 020</b>      | <b>140</b>                 | <b>31 459</b>  | <b>34 204</b>  |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)              | 183                    | 186               |                            |                | <b>369</b>     |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)                    |                        |                   |                            | (162)          | <b>(162)</b>   |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                   | <b>1 768</b>           | <b>1 206</b>      | <b>140</b>                 | <b>31 297</b>  | <b>34 411</b>  |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                      | <b>(128)</b>           | <b>(262)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(2 308)</b> | <b>(2 698)</b> |
| Amortyzacja (-)  | (191)                  | (177)             |                            | (930)          | <b>(1 298)</b> |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)                    |                        |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                        | <b>(319)</b>           | <b>(439)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(3 238)</b> | <b>(3 996)</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b> |                        |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>                |                        |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>        | <b>1 457</b>           | <b>758</b>        | <b>140</b>                 | <b>29 151</b>  | <b>31 506</b>  |
| <b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>          | <b>1 449</b>           | <b>767</b>        | <b>140</b>                 | <b>28 059</b>  | <b>30 415</b>  |

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

| Koszty z tytułu:  | Rodzaj kosztu                      | od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) |
|---|------------------------------------|--|--|
| odsetek z tytułu leasingu   | Koszty finansowe: Odsetki          | 148  | 164  |
| leasingu krótkoterminowego  | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 155  | 3 205  |
| leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 492  | 284  |
| zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 306  | 493  |

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

|  | Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie: |                    |                | Razem         |
|--|---|--------------------|----------------|---------------|
|  | do 1 roku   | od 1 roku do 5 lat | od 5 do 25 lat |               |
| <b>Stan na 30.09.2023</b>  |   |                    |                |               |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe                             | 2 315   | 6 362              | 26 467         | 35 144        |
| Koszty finansowe (-)   | (141)   | (839)              | (4 842)        | (5 822)       |
| <b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b> | <b>2 174</b>  | <b>5 523</b>       | <b>21 625</b>  | <b>29 322</b> |





|  | Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie: |                    |               | Razem         |
|--|---|--------------------|---------------|---------------|
|  | do 1 roku   | od 1 roku do 5 lat | powyżej 5 lat |               |
| <b>Stan na 31.12.2022</b>  |   |                    |               |               |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe                             | 3 301   | 6 716              | 26 467        | 36 484        |
| Koszty finansowe (-)   | (191)   | (891)              | (4 842)       | (5 924)       |
| <b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b> | <b>3 110</b>  | <b>5 825</b>       | <b>21 625</b> | <b>30 560</b> |

|  | Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie: |                    |                | Razem         |
|--|---|--------------------|----------------|---------------|
|  | do 1 roku   | od 1 roku do 5 lat | od 5 do 25 lat |               |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>  |   |                    |                |               |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe                             | 3 274   | 6 871              | 26 467         | 36 612        |
| Koszty finansowe (-)   | (186)   | (869)              | (4 842)        | (5 897)       |
| <b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b> | <b>3 088</b>  | <b>6 002</b>       | <b>21 625</b>  | <b>30 715</b> |

## 12.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku oraz w 2022 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku wyniosły 1 396 tys. PLN (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 – 1 166 tys. PLN).

## 13. Kredyty bankowe

W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Verde etap III wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 504 336,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida - etap I" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 756 504,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



W dniu 15 września 2023 roku Lokum 4 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O, P we Wrocławiu przy ul. Gnieźnińskiej 6-8 (obecnie przy ulicy Długiej) wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 września 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku oraz 30 września 2022 roku:

| Data zawarcia  | Spółka        | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Termin spłaty |
|--|---------------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 11.08.2023   | Lokum la Vida | PLN    | 48 504          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2026    |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2023 roku (dane niebadane)</b> |               |        | <b>48 504</b>   | <b>–</b>          | <b>–</b>                      | <b>–</b>                     |                 |               |

| Data zawarcia                         | Spółka   | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Termin spłaty |
|---------------------------------------|----------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 21.12.2021                            | Lokum 4  | PLN    | 108 620         | 9 157             | 9 157                         |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2024    |
| 31.03.2022                            | Lokum 15 | PLN    | 50 913          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2024    |
| 24.06.2022                            | Lokum 8  | PLN    | 39 000          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.09.2024    |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b> |          |        | <b>198 533</b>  | <b>9 157</b>      | <b>9 157</b>                  | <b>–</b>                     |                 |               |

| Data zawarcia  | Spółka   | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Termin spłaty |
|--|----------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 15.12.2020   | Lokum 15 | PLN    | 22 458          | 3 064             | 3 064                         |                              | WIBOR 3M+ marża | 30.06.2022    |
| 25.03.2021   | Lokum 8  | PLN    | 26 547          | 4 623             | 4 623                         |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.12.2023    |
| 13.05.2021   | Lokum 15 | PLN    | 29 654          | 12 198            | 4 401                         | 7 797                        | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022    |
| 21.12.2021   | Lokum 4  | PLN    | 108 620         | 15 005            | 15 005                        |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| 31.03.2021   | Lokum 15 | PLN    | 50 913          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| 24.06.2022   | Lokum 8  | PLN    | 39 000          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku (dane niebadane)</b> |          |        | <b>277 192</b>  | <b>34 890</b>     | <b>27 093</b>                 | <b>7 797</b>                 |                 |               |

## 14. Rezerwy

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

| Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane) | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem        |
|---|------------------------------------|--------------------------|--|--------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                        | <b>95</b>                          | <b>2 860</b>             | <b>868</b>                                 | <b>3 823</b> |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie         |                                    | 620                      |  | 620          |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)  |                                    |                          |  | –            |
| Wykorzystanie rezerw (–)                              |                                    |                          | (167)                                      | (167)        |
| <b>Stan rezerw na koniec okresu</b>                   | <b>95</b>                          | <b>3 480</b>             | <b>701</b>                                 | <b>4 276</b> |
| - długoterminowe                                      | 76                                 | 2 390                    |  | 2 466        |
| - krótkoterminowe                                     | 19                                 | 1 090                    | 701  | 1 810        |



| Rok zakończony<br>31 grudnia 2022                    | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem        |
|--|------------------------------------|--------------------------|--|--------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                       | <b>135</b>                         | <b>2 453</b>             | <b>784</b>                                 | <b>3 372</b> |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie        |                                    | 407                      | 868  | 1 275        |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-) | (40)                               |                          |  | (40)         |
| Wykorzystanie rezerw (-)                             |                                    |                          | (784)                                      | (784)        |
| <b>Stan rezerw na koniec okresu</b>                  | <b>95</b>                          | <b>2 860</b>             | <b>868</b>                                 | <b>3 823</b> |
| - długoterminowe                                     | 76                                 | 1 910                    |  | 1 986        |
| - krótkoterminowe                                    | 19                                 | 950                      | 868  | 1 837        |

| Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022<br>(dane niebadane) | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem        |
|--|------------------------------------|--------------------------|--|--------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                           | <b>135</b>                         | <b>2 453</b>             | <b>784</b>                                 | <b>3 372</b> |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie            |                                    | 357                      |  | 357          |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)     |                                    |                          |  | -            |
| Wykorzystanie rezerw (-)                                 |                                    |                          | (31)                                       | (31)         |
| <b>Stan rezerw na koniec okresu</b>                      | <b>135</b>                         | <b>2 810</b>             | <b>753</b>                                 | <b>3 698</b> |
| - długoterminowe   | 128                                | 1 840                    |  | 1 968        |
| - krótkoterminowe  | 7                                  | 970                      | 753  | 1 730        |

## 15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto,
- przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych.

| Zobowiązania z tytułu umów z klientami               | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022    | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|--|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych | 71 237                         | 9 102         | 53 898                         |
| Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale        | 58 619                         | 23 166        | 111 053                        |
| <b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>  | <b>129 856</b>                 | <b>32 268</b> | <b>164 951</b>                 |



## 16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania              | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022    | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | 25 568                         | 13 159        | 19 290                         |
| Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy                                 |                                |               | 29 700                         |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń                             | 11 454                         | 16 006        | 14 400                         |
| Pozostałe zobowiązania  | 4 568                          | 832           | 811                            |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b> | <b>41 590</b>                  | <b>29 997</b> | <b>64 201</b>                  |

## 17. Instrumenty finansowe

| Kategorie i klasy aktywów finansowych   | 30.09.2023<br>(dane niebadane) |                      | 31.12.2022         |                      | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |                      |
|---|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
|   | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa |
| <b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>              |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Udzielone pożyczki  | 265                            | 263                  | 56                 | 60                   | 58                             | 59                   |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych                        | 73 962                         | 73 962               | 35 665             | 18 035               | 53 112                         | 53 112               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                    | 29 306                         | 29 306               | 54 657             | 27 926               | 41 658                         | 41 658               |
| Środki pieniężne  | 32 087                         | 32 087               | 28 540             | 65 388               | 87 859                         | 87 859               |
| <b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b> |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych      | 32 242                         | 32 242               |                    |                      |                                |                      |
| <b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>                           |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Należności z tytułu podatków  |                                | 12 804               |                    | 3 935                |                                | 6 207                |

| Kategorie i klasy zobowiązań finansowych                                 | 30.09.2023<br>(dane niebadane) |                      | 31.12.2022         |                      | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |                      |
|--|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
|  | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa |
| <b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b> |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Dłużne papiery wartościowe   | 153 260                        | 154 802              | 213 790            | 220 478              | 256 594                        | 265 321              |
| Kredyty bankowe  |                                |                      | 9 480              | 9 157                | 37 553                         | 34 890               |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                   | 129 856                        | 129 856              | 32 268             | 32 268               | 164 951                        | 164 951              |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania         | 41 539                         | 41 539               | 29 414             | 29 414               | 65 805                         | 65 805               |
| <b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>              |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń      |                                | 18 379               |                    | 18 176               |                                | 17 018               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   |                                | 29 322               |                    | 30 560               |                                | 30 715               |



Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 Przychody finansowe i nocie 20 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2022 roku.

## 18. Przychody i koszty

| Przychody  | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| <b>Przychody ze sprzedaży, w tym:</b>                        | <b>215 728</b>  | <b>143 169</b>                 | <b>79 939</b>                                | <b>86 646</b>                  |
| – mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami | 207 442   | 139 185                        | 78 277                                       | 85 753                         |
| – usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz           | 4 248   | 1 938                          | 737  | 506                            |
| – pozostałe  | 4 038   | 2 046                          | 925  | 387                            |
| <b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>                          | <b>215 728</b>  | <b>143 169</b>                 | <b>79 939</b>                                | <b>86 646</b>                  |
| Pozostałe przychody operacyjne                               | 208   | 647                            | 74   | 85                             |
| Przychody finansowe  | 732   | 32                             | 432  | 1                              |
| <b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>   | <b>216 668</b>  | <b>143 848</b>                 | <b>80 445</b>                                | <b>86 732</b>                  |
| Przychody z działalności zaniechanej                         | –   | –                              | –  | –                              |
| <b>Wartość przychodów razem</b>                              | <b>216 668</b>  | <b>143 848</b>                 | <b>80 445</b>                                | <b>86 732</b>                  |

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.

| Koszty  | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| Koszt własny sprzedaży                                      | 135 939   | 88 844                         | 50 720                                       | 50 027                         |
| Koszty sprzedaży  | 10 222  | 7 328                          | 3 663  | 3 023                          |
| Koszty ogólnego zarządu                                     | 10 016  | 9 553                          | 3 112  | 2 625                          |
| Pozostałe koszty operacyjne                                 | 224   | 178                            | 111  | 16                             |
| Koszty finansowe  | 9 068   | 21 564                         | 2 858  | 5 664                          |
| Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów | (2 431)   | 7 689                          | (3 389)                                      | 330                            |
| <b>SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej</b>     | <b>163 038</b>  | <b>135 156</b>                 | <b>57 075</b>                                | <b>61 685</b>                  |
| Koszty z działalności zaniechanej                           | –   | –                              | –  | –                              |
| <b>Wartość kosztów razem</b>                                | <b>163 038</b>  | <b>135 156</b>                 | <b>57 075</b>                                | <b>61 685</b>                  |



## 19. Przychody finansowe

| Przychody finansowe  | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| Odsetki, w tym:  | 732   | 11                             | 432  | 1                              |
| <i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i> | 242   | 6                              | 242  |                                |
| <i>od środków pieniężnych</i>                                | 475   | 2                              | 189  |                                |
| <i>wykup obligacji poniżej nominału</i>                      | 12  |                                |  |                                |
| <i>od udzielonych pożyczek</i>                               | 3   | 3                              | 1  | 1                              |
| Pozostałe przychody finansowe                                |   | 21                             |  |                                |
| <b>Przychody finansowe razem</b>                             | <b>732</b>  | <b>32</b>                      | <b>432</b>                                   | <b>1</b>                       |

## 20. Koszty finansowe

| Koszty finansowe                       | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| Odsetki, w tym:                        | 9 068   | 21 538                         | 2 858  | 5 658                          |
| <i>od obligacji</i>                    | 8 915   | 21 282                         | 2 809  | 5 518                          |
| <i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i> | 148   | 164                            | 45   | 52                             |
| <i>od kredytów bankowych</i>           |   | 88                             |  | 88                             |
| Różnice kursowe                        |   |                                |  | (2)                            |
| Pozostałe koszty finansowe             |   | 26                             |  | 8                              |
| <b>Koszty finansowe razem</b>          | <b>9 068</b>  | <b>21 564</b>                  | <b>2 858</b>                                 | <b>5 664</b>                   |

Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych ujmowane są w wyniku finansowym w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

## 21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów

| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów<br>niefinansowych               | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| Odwrócenie odpisu aktualizującego należności  | 3 622   |                                | 3 622  |                                |
| Odpis aktualizujący wartość należności  | (1 191)   | (7 689)                        | (233)  | (330)                          |
| <b>(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów<br/>niefinansowych razem</b> | <b>2 431</b>  | <b>(7 689)</b>                 | <b>3 389</b>                                 | <b>(330)</b>                   |



W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 1 191 tys. PLN, z czego kwota 893 tys. PLN dotyczy odsetek od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za 2018 i 2019 rok.

Na dzień 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania podatkowego z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2018, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN.

Szczegółowy opis kontroli celno-skarbowych zawarto w nocie 28.3

## 22. Podatek dochodowy

|   | Noty | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|---|------|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|   |      | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| <b>Podatek bieżący</b>                              |      |   |                                |  |                                |
| Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy          |      | 16 993  | 4 962                          | 10 237                                       | (366)                          |
| Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy |      |   |                                | –  | –                              |
| <b>Podatek bieżący</b>                              |      | <b>16 993</b>   | <b>4 962</b>                   | <b>10 237</b>                                | <b>(366)</b>                   |
| <b>Podatek odroczony</b>                            |      |   |                                |  |                                |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych         | 23   | (6 963)   | (1 843)                        | (6 418)                                      | 5 031                          |
| <b>Podatek odroczony</b>                            |      | <b>(6 963)</b>  | <b>(1 843)</b>                 | <b>(6 418)</b>                               | <b>5 031</b>                   |
| <b>Podatek dochodowy razem</b>                      |      | <b>10 030</b>   | <b>3 119</b>                   | <b>3 819</b>                                 | <b>4 665</b>                   |

Spółki jawne – jako spółki osobowe – nie podlegają opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Spółki zatem nie są podatnikami podatku dochodowego, status podatnika mają natomiast jej wspólnicy.

## 23. Odroczony podatek dochodowy

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

|   | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022      | 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|---|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| <b>Saldo na początek okresu:</b>                            |                                |                 |                                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 15 835                         | 17 257          | 17 257                         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 30 075                         | 21 414          | 21 414                         |
| <b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>       | <b>(14 240)</b>                | <b>(4 157)</b>  | <b>(4 157)</b>                 |
| <b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>                |                                |                 |                                |
| Rachunek zysków i strat (+/-)                               | 6 963                          | (10 754)        | 1 843                          |
| Zyski zatrzymane (+/-)                                      |                                | 671             | 671                            |
| <b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b> | <b>(7 277)</b>                 | <b>(14 240)</b> | <b>(1 643)</b>                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 9 787                          | 15 835          | 17 170                         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 17 064                         | 30 075          | 18 813                         |



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2022    | Zmiana stanu:           |                  |                                | 30.09.2023 (dane niebadane) |
|---|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|   |               | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji |                             |
| <b>Aktywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 317           | 1                       |                  |                                | 318                         |
| Zapasy  | 65 628        | (27 924)                |                  |                                | 37 704                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                | 1 049         |                         |                  |                                | 1 049                       |
| <b>Pasywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne  | 95            |                         |                  |                                | 95                          |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy   | 868           | (167)                   |                  |                                | 701                         |
| Pozostałe rezerwy   | 2 753         | 597                     |                  |                                | 3 350                       |
| Dłużne papiery wartościowe  | 12 306        | (7 218)                 |                  |                                | 5 088                       |
| Zobowiązania handlowe   | 234           | (88)                    |                  |                                | 146                         |
| <b>Inne:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Nierozliczone straty podatkowe  | 92            | 2 967                   |                  |                                | 3 059                       |
| <b>Razem różnice przejściowe</b>  | <b>83 342</b> | <b>(31 832)</b>         |                  |                                | <b>51 510</b>               |
| Stawka podatku  | 19%           |                         |                  |                                | 19%                         |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>  | <b>15 835</b> |                         |                  |                                | <b>9 787</b>                |

| Dodatkowe różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2022     | Zmiana stanu:           |                  |                                | 30.09.2023 (dane niebadane) |
|---|----------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|   |                | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji |                             |
| <b>Aktywa:</b>  |                |                         |                  |                                |                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 2 406          | (333)                   |                  |                                | 2 073                       |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 128            |                         |                  |                                | 128                         |
| Pożyczki  |                | 13                      |                  |                                | 13                          |
| Zapasy  | 26 715         | (639)                   |                  |                                | 26 076                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                    | 1 030          | 1 167                   |                  |                                | 2 197                       |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  |                | 167                     |                  |                                | 167                         |
| <b>Pasywa:</b>  |                |                         |                  |                                |                             |
| Leasing   | (29 101)       | 1 164                   |                  |                                | (27 937)                    |
| <b>Inne:</b>  |                |                         |                  |                                |                             |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności         | 100 892        | (68 165)                |                  |                                | 32 727                      |
| Wycena inwestycji w jednostce zależnej  | 56 221         | (1 852)                 |                  |                                | 54 369                      |
| <b>Razem różnice przejściowe</b>  | <b>158 291</b> | <b>(68 478)</b>         |                  |                                | <b>89 813</b>               |
| Stawka podatku  | 19%            |                         |                  |                                | 19%                         |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>   | <b>30 075</b>  |                         |                  |                                | <b>17 064</b>               |





Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2021    | Zmiana stanu:           |                  |                                | 30.09.2022 (dane niebadane) |
|---|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|   |               | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji |                             |
| <b>Aktywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 181           | 83                      |                  |                                | 264                         |
| Zapasy  | 80 408        | (14 649)                | 3 470            |                                | 69 229                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                | 1 031         |                         | 18               |                                | 1 049                       |
| <b>Pasywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne  | 135           |                         |                  |                                | 135                         |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy   | 784           | (31)                    |                  |                                | 753                         |
| Pozostałe rezerwy   | 2 288         | 344                     | 73               |                                | 2 705                       |
| Dłużne papiery wartościowe  | 5 743         | 10 256                  |                  |                                | 15 999                      |
| Zobowiązania handlowe   | 123           | 17                      |                  |                                | 140                         |
| <b>Inne:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Nierozliczone straty podatkowe  | 131           | (39)                    |                  |                                | 92                          |
| <b>Razem różnice przejściowe</b>  | <b>90 824</b> | <b>(4 019)</b>          | <b>3 561</b>     | <b>–</b>                       | <b>90 366</b>               |
| Stawka podatku  | 19%           |                         | 19%              |                                | 19%                         |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>  | <b>17 257</b> |                         | <b>677</b>       |                                | <b>17 170</b>               |

| Dodatkowe różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2021     | Zmiana stanu:           |                  |                                | 30.09.2022 (dane niebadane) |
|---|----------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|   |                | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji |                             |
| <b>Aktywa:</b>  |                |                         |                  |                                |                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 2 215          | 1                       |                  |                                | 2 216                       |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 128            |                         |                  |                                | 128                         |
| Pożyczki  |                |                         |                  |                                | –                           |
| Zapasy  | 27 186         | (155)                   | (18)             |                                | 27 013                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                    | 1 901          | 258                     | 61               |                                | 2 220                       |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  |                |                         |                  |                                | –                           |
| <b>Pasywa:</b>  |                |                         |                  |                                |                             |
| Leasing   | (29 553)       | 179                     |                  |                                | (29 374)                    |
| <b>Inne:</b>  |                |                         |                  |                                |                             |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności         | 34 221         | 6 141                   | 1 108            |                                | 41 470                      |
| Wycena inwestycji w jednostce zależnej  | 76 606         | (20 142)                | (1 120)          |                                | 55 344                      |
| <b>Razem różnice przejściowe</b>  | <b>112 704</b> | <b>(13 718)</b>         | <b>31</b>        | <b>–</b>                       | <b>99 017</b>               |
| Stawka podatku  | 19%            |                         | 19%              |                                | 19%                         |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>   | <b>21 414</b>  |                         | <b>6</b>         |                                | <b>18 813</b>               |



## 24. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku i w 2022 roku nie zmieniła się. Na 30 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

|  | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022 |
| <b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b> |   |                                |  |                                |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych               | 18 000 000  | 18 000 000                     | 18 000 000                                   | 18 000 000                     |
| Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje      | -   | -                              | -  | -                              |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych   | 18 000 000  | 18 000 000                     | 18 000 000                                   | 18 000 000                     |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                    |   |                                |  |                                |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej   | 43 107  | 4 537                          | 18 874                                       | 19 341                         |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)            | 2,39  | 0,25                           | 1,05   | 1,07                           |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)           | 2,39  | 0,25                           | 1,05   | 1,07                           |
| <b>Działalność zaniechana</b>                      |   |                                |  |                                |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej     | -   | -                              | -  | -                              |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)            | -   | -                              | -  | -                              |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)           | -   | -                              | -  | -                              |
| <b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>       |   |                                |  |                                |
| Zysk (strata) netto                                | 43 107  | 4 537                          | 18 874                                       | 19 341                         |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)            | 2,39  | 0,25                           | 1,05   | 1,07                           |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)           | 2,39  | 0,25                           | 1,05   | 1,07                           |

## 25. Dywidendy

Dnia 14 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2022 w kwocie 30 420 000,00 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadadała kwota 1,69 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 3 lipca 2023 roku oraz dzień 10 lipca 2023 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2022 roku w kwocie 28 004 838,90 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 22 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2021 w kwocie 29 700 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadadała kwota 1,65 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 21 września 2022 roku oraz dzień 15 listopada 2022 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2021 roku w kwocie 17 966 608,93 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.



Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75%. Informację o dywidendach dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

|              | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2022<br>do 31.12.2022 | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|--------------|--|--------------------------------|--|
| Lokum 1      | 109  | 988                            | 988  |
| Lokum 2      | 2  | 24                             | 24   |
| Lokum 3      |  | 23                             | 23   |
| Lokum 4      | 1 455  |                                |  |
| Lokum 6      |  | 78                             | 78   |
| Lokum 7      | 46   | 344                            | 344  |
| Lokum 8      | 792  | 2 608                          | 2 608  |
| Lokum 9      | 48   | 1 646                          | 1 646  |
| Lokum 10     |  | 39                             | 39   |
| Lokum 12     | 1  | 239                            | 239  |
| Lokum 13     | 569  | 1 294                          | 1 294  |
| Lokum 15     | 374  |                                |  |
| <b>RAZEM</b> | <b>3 396</b>                                       | <b>7 283</b>                   | <b>7 283</b>                                       |

## 26. Przepływy pieniężne

|  | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|---|--------------------------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 |
| <b>Amortyzacja:</b>  |   |                                |
| amortyzacja wartości niematerialnych                           | 20  | 153                            |
| amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych                        | 1 248   | 1 231                          |
| amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach                         | 664   | 930                            |
|  | <b>1 932</b>  | <b>2 314</b>                   |
| <b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b> |   |                                |
| odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek                      |   |                                |
| odsetki naliczone od udzielonych pożyczek                      | (3)   | (3)                            |
| wykup obligacji poniżej nominalu                               | (12)  |                                |
| odsetki od kredytów bankowych                                  |   | 88                             |
| odsetki od leasingu  | 148   | 164                            |
| odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych            | 8 915   | 21 282                         |
|  | <b>9 048</b>  | <b>21 531</b>                  |


**Dane narastająco od początku roku**  
 (dane niebadane)

**od 01.01.2023**  
**do 30.09.2023**
**od 01.01.2022**  
**do 30.09.2022**

|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023 | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>   |                                |                                |
| przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych                             | (80)                           | (169)                          |
| wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych                          |                                |                                |
| wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych   |                                |                                |
|   | <b>(80)</b>                    | <b>(169)</b>                   |
| <b>Zmiana należności</b>  |                                |                                |
| zmiana stanu należności wynikająca z bilansu  | (10 010)                       | 58 582                         |
| korekta o zmianę stanu należności długoterminowych  | 13                             | 6                              |
|   | <b>(9 997)</b>                 | <b>58 588</b>                  |
| <b>Zmiana stanu zapasów</b>   |                                |                                |
| zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu   | 42 220                         | (112 724)                      |
| korekta o koszty finansowe  | 1 793                          | 1 229                          |
| korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania   |                                | (162)                          |
| korekta o reklasyfikację zapasu na nieruchomości inwestycyjną   | (16 079)                       |                                |
| korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania   | (664)                          | (930)                          |
|   | <b>27 270</b>                  | <b>(112 587)</b>               |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>                      |                                |                                |
| zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu  | 109 181                        | 125 780                        |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy  |                                | (29 700)                       |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych | 14                             | 14                             |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych  | (4 020)                        | 2 435                          |
|   | <b>105 175</b>                 | <b>98 529</b>                  |



## 27. Uzgodnienie stanu zadłużenia

Informacje o zmianach stanu zadłużenia wynikających z przepływów pieniężnych oraz zmian niepieniężnych przedstawia poniższa tabela.

|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | rok zakończony<br>31 grudnia 2022 | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|--|--|-----------------------------------|--|
| <b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>                         |  |                                   |  |
| - obligacje  | 220 478  | 254 745                           | 254 745  |
| - kredyty  | 9 157  | 9 234                             | 9 234  |
| - leasingi   | 30 560   | 31 889                            | 31 889   |
| <b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>                   | <b>260 195</b>                                     | <b>295 868</b>                    | <b>295 868</b>                                     |
| <b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>                |  |                                   |  |
| wpływy z tyt. otrzymanych kredytów                                       | 55 521   | 113 947                           | 113 473  |
| wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje) |  |                                   |  |
| wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów                                | (64 678)   | (114 024)                         | (87 817)   |
| wpływy z tyt. wykupu obligacji   | (58 745)   | (40 676)                          |  |
| płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                  | (1 503)  | (1 853)                           | (1 381)  |
| odsetki i prowizje zapłacone w okresie                                   | (17 775)   | (20 622)                          | (12 187)   |
|  | <b>(87 180)</b>                                    | <b>(63 228)</b>                   | <b>12 088</b>                                      |
| <b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>                                       |  |                                   |  |
| wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym        | 265  | 686                               | 369  |
| wykup obligacji poniżej nominalu   | (12)   |                                   |  |
| korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania        |  | (581)                             | (162)  |
| wykupienie z leasingu na własność  |  | (162)                             | -  |
| odsetki i prowizje naliczone w okresie                                   | 10 856   | 27 612                            | 22 763   |
| <b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>                           | <b>11 109</b>                                      | <b>27 555</b>                     | <b>22 970</b>                                      |
| - obligacje  | 154 802  | 220 478                           | 265 321  |
| - kredyty  |  | 9 157                             | 34 890   |
| - leasingi   | 29 322   | 30 560                            | 30 715   |
| <b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>                     | <b>184 124</b>                                     | <b>260 195</b>                    | <b>330 926</b>                                     |

## 28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 28.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganyymi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 września 2023 roku jest nieistotny.



## 28.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 28.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku w nocie 3.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960,00 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniach z dnia 27 października 2021, 25 lutego 2022, 27 maja 2022, 29 września 2022 i 2 marca 2023 roku wskazywał nowe terminy zakończenia kontroli celno-skarbowej.

W dniu 6 kwietnia 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 23 marca 2023 roku, w której organ uchylił decyzję pierwszej instancji. W związku z koniecznością uzupełnienia materiału dowodowego organ odwoławczy odstąpił od wydania rozstrzygnięcia merytorycznego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 1 czerwca 2023 roku wskazywał nowe terminy zakończenia kontroli celno-skarbowej do 4 sierpnia 2023 roku. W dniu 9 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 26 lipca 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia postępowania podatkowego do 4 października 2023 roku.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym w kwocie 2 905 tys. PLN. W sprawozdaniu finansowym za 2021 roku Spółka wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 193 tys. PLN. W 2022 roku Spółka dotworzyła odpis z tytułu odsetek w kwocie 328 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 196 tys. PLN.

W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na dzień 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN.

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin



zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 5 738 000 PLN. W dniu 10 października 2022 roku zostało doręczone Spółce postanowienie z dnia 26 września 2022 roku o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniach 20 lutego 2023 roku, 18 kwietnia 2023 roku, 15 czerwca 2023 roku Spółka otrzymała postanowienia wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej. W dniu 18 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 4 sierpnia 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 6 października 2023 roku. W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 28 sierpnia 2023 roku o wyznaczeniu siedmiodniowego terminu do wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

W dniu 19 października 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 5 października 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Spółka zdecydowała o ujęciu wyniku kontroli w sprawozdaniu finansowym za rok 2022, wykazując m.in. zobowiązanie wraz z odsetkami oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 699 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 697 tys. PLN.

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

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

### Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w okresie 9 miesięcy 2023 roku

W dniu 20 kwietnia 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 13, w związku z realizacją przez tę spółkę zobowiązań dotyczących współpracy i ponoszenia kosztów budowy drogi i innych zobowiązań wynikających z realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne w realizacji inwestycji drogowej.

W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 28 lipca 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 8 wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży przez Lokum 8 nieruchomości położonej przy ul. Walerego Sławka w Krakowie. Umowa ma na celu zabezpieczenie roszczenia wierzyciela/kupującego o zapłatę (zwrot) zadatku lub zapłaty kwoty zadatku w podwójnej wysokości na rzecz wierzyciela/kupującego. Odpowiedzialność poręczyciela została ograniczona do kwoty 42 mln PLN.

W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Verde etap III wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 504 336,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida - etap I" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:



- hipoteka umowna do kwoty 72 756 504,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 15 września 2023 roku Lokum 4 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O, P we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

### 30. Istotne sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko Członkom Zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2021 roku Spółka wystąpiła o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

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

### 31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

#### 31.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

|                               | Okres                          | Przychody ze sprzedaży | Pozostałe przychody operacyjne i finansowe | Zakupy usług, towarów i środków trwałych | Pozostałe koszty operacyjne i finansowe |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--|--|---|
| Kluczowy personel kierowniczy | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023 |                        |  |  |   |
| Kluczowy personel kierowniczy | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022 |                        |  |  |   |





|                               | Rok        | Udzielone pożyczki | Należności handlowe i pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania |
|-------------------------------|------------|--------------------|--|--|--|
| Kluczowy personel kierowniczy | 30.09.2023 |                    | 725  |  |  |
| Kluczowy personel kierowniczy | 31.12.2022 |                    | 725  |  |  |

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 32. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 33.

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

### 31.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi, pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

Podsumowanie transakcji z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają poniższe tabele.

|                               | Okres                       | Przychody ze sprzedaży | Pozostałe przychody operacyjne i finansowe | Zakupy usług, towarów i środków trwałych | Pozostałe koszty operacyjne i finansowe |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|--|--|---|
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2023 do 30.09.2023 | 2 726                  | 3  |  |   |
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | 560                    | 3  | 70                                       |   |

|                               | Na dzień   | Udzielone pożyczki | Należności handlowe i pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | Zobowiązania handlowe i pozostałe |
|-------------------------------|------------|--------------------|--|--|-----------------------------------|
| Pozostałe jednostki powiązane | 30.09.2023 | 63                 | 1 370                                      |  |                                   |
| Pozostałe jednostki powiązane | 31.12.2022 | 60                 | 1 244                                      | 770                                    |                                   |

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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



## 32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 32.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

|   | w spółce dominującej                            |   | w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych       |   |  | Razem      |
|---|---|---|---|---|--|------------|
|   | wynagrodzenie za okres                          | inne świadczenia za okres                       | wynagrodzenie za okres                          | wypłaty z zysku za okres                        |  |            |
|   | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | lat wcześniejszych<br>(dane niebadane) |            |
| Bartosz Kuźniar    prezes zarządu                     | 32  | 9   | 72  |   |  | 113        |
| Tomasz Dotkuś    wiceprezes zarządu ds. finansowych - | 260   | 6   | 200   |   |  | 466        |
| <b>Razem</b>  | <b>292</b>                                      | <b>15</b>                                       | <b>272</b>                                      | <b>-</b>  | <b>-</b>                               | <b>579</b> |

### 32.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

|  | w spółce dominującej                            |   | w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych       |   |  | Razem        |
|--|---|---|---|---|--|--------------|
|  | wynagrodzenie za okres                          | inne świadczenia za okres                       | wynagrodzenie za okres                          | wypłaty z zysku za okres                        |  |              |
|  | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2023 do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | lat wcześniejszych<br>(dane niebadane) |              |
| Dariusz Olczyk    przewodniczący rady nadzorczej     | 22  |   |   |   |  | 22           |
| Jan Olczyk        wiceprzewodniczący rady nadzorczej | 19  |   |   |   |  | 19           |
| Arkadiusz Król   sekretarz rady nadzorczej           | 15  |   |   | 1 132   |  | 1 147        |
| Bartosz Krzesiak   członek rady nadzorczej           | 20  |   |   |   |  | 20           |
| Emilia Sawicka    członek rady nadzorczej            | 22  |   |   |   |  | 22           |
| <b>Razem</b>   | <b>98</b>                                       | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>1 132</b>                           | <b>1 230</b> |

## 33. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku dotychczasowy znaczący akcjonariusz Spółki tj. spółka Halit S.a` r.l. zawarł ze Spółką umowę darowizny 2 200 000 akcji Lokum Deweloper S.A. Umowa darowizny została zawarta w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego Emitenta ("program motywacyjny"). Akcje w ramach darowizny zostały przeniesione na Spółkę nieodpłatnie.

W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego zawarła umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 akcji Spółki, na warunkach określonych w umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty regulamin programu motywacyjnego.



Celem programu motywacyjnego jest zwiększenie motywacji członków zarządu oraz kluczowych pracowników i osób współpracujących, mając na względzie ich wkład w budowanie aktualnej wartości Lokum Deweloper oraz ograniczenie rotacji wykwalifikowanych członków kadry managerskiej wyższego stopnia poprzez silniejsze związanie ich ze Spółką.

Osoba, która dobrowolnie przystąpiła do programu motywacyjnego (osoba uprawniona) zobowiązana jest do niezbywania wszystkich nabytych akcji w okresie 2 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w przypadku innych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, tj. do nie podejmowania bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki jakichkolwiek działań, które wywrą skutek o charakterze rozporządzającym. Dodatkowo nabycie akcji w ramach programu motywacyjnego wymaga obligatoryjnie zgłoszenia w umowie o uczestnictwo w programie przez osobę uprawnioną gotowości do pozostawania w stosunku służbowym w okresie 15 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w stosunku do pozostałych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, w żadnym wypadku nie krótszym jednak niż 3 lata od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego.

Przekazanie osobom uprawnionym akcji w trakcie pozostawania ich w stosunku służbowym, zostało rozpoznane zgodnie z MSSF 2 jako niegotówkowy koszt wynagrodzeń w skonsolidowanym i jednostkowym rachunku wyników oraz w pozycji kapitałów własnych, jako jego zwiększenie w takiej samej wysokości, jak pozycja kosztów okresu. Wysokość kosztów programu motywacyjnego została wyliczona jako iloczyn ilości akcji przekazanych w ramach programu motywacyjnego i kursu zamknięcia z dnia poprzedzającego zawarcie przez osobę uprawnioną umowy o uczestnictwo. Koszt dla Spółki i Grupy Kapitałowej został rozłożony liniowo na okres trwania programu, który został zaproponowany przez akcjonariusza na lata od 2022 do 2037 roku.

### 34. Inne istotne wydarzenia

W dniu 11 stycznia 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) zawarła z Lokum Deweloper FIZ (Kupujący) przedwstępną umowę, w której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży 83 lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi, komórkami lokatorskimi i boksami garażowymi, zrealizowanymi w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie. W dniu 1 lutego 2023 roku strony zawarły aneks do ww. umowy i rozszerzyły jej zakres o dodatkowy lokal mieszkalny.

W dniu 10 lutego 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) oraz Lokum Deweloper FIZ (Kupujący), w związku z zawartą w dniu 11 stycznia 2023 roku przedwstępną umową, dokonały sprzedaży pakietu 43 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie.

W dniu 17 kwietnia 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) oraz Lokum Deweloper FIZ (Kupujący), w związku z zawartą w dniu 11 stycznia 2023 roku przedwstępną umową, dokonały sprzedaży pakietu 41 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółka Lokum la Vida nabyła od Lokum Deweloper FIZ prawo własności nieruchomości gruntowej przy ul. Lothara Herbsta 4 i 6 we Wrocławiu.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółka Lokum Holding 1 sprzedała Lokum Deweloper FIZ prawo własności nieruchomości gruntowej przy al. Stefana Batorego na Ratyniu (co do 4 działek zawarto umowę warunkową, z uwagi na przeznaczenie w planie miejscowym pod załesienie i związane z tym prawo pierwokupu). W dniu 11 sierpnia 2023 roku strony zawarły umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości pozostałych działek, z uwagi na nie wykonanie prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe.

W dniu 28 lipca 2023 roku Lokum 8 zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej (umowa przedwstępna), położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka, o powierzchni ok. 1,07 ha (nieruchomość). Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości (umowa przyrzeczona) nastąpi w terminie 1 miesiąca liczonego od dnia zaistnienia ostatniego ze zdarzeń wskazanych w umowie przedwstępnej, między innymi po przeniesieniu na kupującego pozwolenia na budowę w zakresie zbywanej nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 28 czerwca 2024 roku. Strony umowy przedwstępnej ustaliły, że cena sprzedaży za nieruchomość wyniesie 50 mln PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W zakresie umowy przedwstępnej kupujący uiścił zadatek w wysokości 18,45 mln PLN brutto, który zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży. Pozwolenie na budowę przewiduje, iż na nieruchomości można wybudować 244 lokale mieszkalne i 3 lokale usługowe, o łącznej powierzchni użytkowej około 13 tys. mkw.



W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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.

Ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania.

Kolejne podwyżki stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, które istotnie wpłynęły na poziom kosztów kredytów, miały swoje odzwierciedlenie w spadku liczby chętnych na kredyt hipoteczny oraz znacznym spadku zdolności kredytowych uzyskiwanych przez nabywców mieszkań.

Wraz z wstrzymaniem podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz aktualizacją Rekomendacji S przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, łagodzącej kryteria oceny zdolności kredytowej, w II kwartale 2023 roku wzrosło zainteresowanie kredytem hipotecznym. W III kwartale 2023 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl łagodzenia polityki pieniężnej obniżając stopę referencyjną z 6,75% do 5,75%, co w dłuższej perspektywie przełoży się na spadek kosztów kredytów hipotecznych. Wymienione wyżej czynniki przełożyły się na ożywienie popytu na mieszkania.

Za dużą część popytu mieszkaniowego odpowiada popyt gotówkowy. Wielu klientów, chcąc zabezpieczyć posiadane środki finansowe przed inflacją, decyduje się na zakup nieruchomości. Dodatkowo okresowy dochód w postaci czynszu oraz potencjalny wzrost ceny nieruchomości wpływa na opłacalność takiej formy inwestowania.

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.

#### **Inflacja oraz stopy procentowe**

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. Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez aktualne odczyty inflacji znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez banki powoduje, iż siła nabywczą oszczędności zmniejsza się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Inwestycje w nieruchomości wciąż uznawane są za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją w długim okresie. Postępujący proces dezinflacji zgodnie z przewidywaniami ekonomistów będzie następował powoli a podwyższony poziom inflacji może się utrzymać przez kilka kolejnych lat.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych. Cykl trwał do września 2022, stopa referencyjna wzrosła z rekordowo niskiego 0,1% do poziomu 6,75%. Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. We wrześniu 2023 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl łagodzenia polityki pieniężnej obniżając stopę referencyjną do 5,75%. Stopy procentowe NBP mają bezpośrednie przełożenie na wysokość stawek WIBOR 3M i 6M. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd Emitenta bierze pod uwagę ryzyko dalszego wzrostu kosztów finansowania. Ich obecny poziom w ocenie zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań. W reakcji na wysoki poziom stóp procentowych zarząd Spółki podjął decyzję najpierw o skupie obligacji własnych na rynku regulowanym w celu ich sukcesywnego umarzenia, a następnie skorzystał z prawa do przedterminowego wykupu obligacji serii F oraz serii G. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji to 150 mln PLN.

Naturalnym następstwem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP był między innymi wzrost kosztu pieniądza, co pociągnęło za sobą spadek sprzedaży mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Koszty kredytów hipotecznych w ostatnich miesiącach systematycznie spadają z uwagi na obniżki stóp procentowych NBP, jednakże dalej pozostają na wysokim poziomie przez co są mniej dostępne dla klientów.



Dodatkowo polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku spowodowała ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora z 5pp do 2,5pp miała pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce. Rekomendacja wskazuje minimalny poziom bufora zmiany wysokości stóp procentowych, jaki powinien być stosowany przez banki, przy czym zgodnie ze stanowiskiem UKNF powinny one dostosować poziom bufora, uwzględniając ocenę ryzyka i zaleca przyjęcie adekwatnych rozwiązań w tym obszarze. Wdrożenie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”, obowiązującego od 1 lipca 2023 roku, również ożywiło rynek nieruchomości. W pierwszych 3 kwartałach 2023 roku wzrosła ilość zapytań dotyczących zakupu mieszkań, co potwierdzają również wyniki sprzedaży za dziewięć miesięcy 2023 roku. Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować, jak powyższe zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki w przyszłości.

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska zagrożeniem, które może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów, którzy mogą zrezygnować z zakupu mieszkania, rozwiązując umowę deweloperską z uwagi na utratę zdolności kredytowej, odmowy przez bank udzielenia kredytu „Bezpieczny kredyt 2%” lub też chcąc przeczekać okres drogich kredytów hipotecznych. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wystąpiła w skali nieistotnej zarówno dla wyników obecnych jak i przyszłych okresów.

#### **Wojna w Ukrainie**

Potencjalna eskalacja wojny na Ukrainie może w przyszłości wpłynąć na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper. Zaostrzenie konfliktu może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań, wzrost inflacji, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR jako waluty państwa ościennego.

#### **Inne czynniki**

Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem satysfakcjonujących 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.

### **36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca wydarzenia, inne niż opisane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



### 37. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2023 roku – 4,6356 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku - 4,6899 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2023 roku – 4,5773 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2022 roku – 4,6880 EUR/PLN.

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

|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>(dane niebadane) | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023<br>(dane niebadane) | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>(dane niebadane) |
|---|--|--|--|--|
|   | w tys. PLN   |  | w tys. EUR   |  |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>  |  |  |  |  |
| Przychody ze sprzedaży  | 215 728  | 143 169  | 47 130   | 30 539   |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                              | 59 535   | 37 913   | 13 007   | 8 087  |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                    | 53 630   | 8 692  | 11 717   | 1 854  |
| Zysk (strata) netto   | 43 600   | 5 573  | 9 525  | 1 189  |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 43 107   | 4 537  | 9 418  | 968  |
| Zysk na akcję (PLN/EUR)   | 2,39   | 0,25   | 0,52   | 0,05   |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)                                   | 2,39   | 0,25   | 0,52   | 0,05   |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –  | –  | <b>4,5773</b>                                      | <b>4,6880</b>                                      |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>                          |  |  |  |  |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej                     | 120 768  | 55 179   | 26 384   | 11 770   |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                   | (831)  | (663)  | (182)  | (141)  |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                      | (120 996)  | 4 803  | (26 434)   | 1 025  |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów             | (1 059)  | 59 319   | (231)  | 12 653   |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –  | –  | <b>4,5773</b>                                      | <b>4,6880</b>                                      |

|  | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022 | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022    |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
|  | w tys. PLN                     |            | w tys. EUR                     |               |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>                        |                                |            |                                |               |
| Aktywa   | 837 455                        | 804 630    | 180 657                        | 171 567       |
| Zobowiązania długoterminowe                                      | 105 650                        | 217 835    | 22 791                         | 46 448        |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                     | 289 588                        | 156 116    | 62 470                         | 33 288        |
| Kapitał własny   | 442 217                        | 430 679    | 95 396                         | 91 831        |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 444 479                        | 430 049    | 95 884                         | 91 697        |
| <b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>                             | –                              | –          | <b>4,6356</b>                  | <b>4,6899</b> |



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA  | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022     | 30.09.2022<br>(dane niebadane)* |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------------|
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                              |                                |                |                                 |
| Wartości niematerialne                            |                                | 21             | 71                              |
| Rzeczowe aktywa trwałe                            | 12 573                         | 12 836         | 12 853                          |
| Inwestycje (w jednostkach powiązanych)            | 601 417                        | 641 054        | 577 570                         |
| Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)        | 151 124                        | 205 068        | 251 838                         |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 2 338                          | 2 803          | 3 738                           |
| <b>Aktywa trwałe</b>                              | <b>767 452</b>                 | <b>861 782</b> | <b>846 070</b>                  |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                            |                                |                |                                 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 301                            | 18             |                                 |
| Należności z tytułu dostaw i usług                | 2 746                          | 6 828          | 2 276                           |
| Pozostałe należności                              | 30 103                         | 754            | 3 362                           |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne          | 17 569                         | 6 914          | 14 205                          |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                            | <b>50 719</b>                  | <b>14 514</b>  | <b>19 843</b>                   |
| <b>Aktywa razem</b>                               | <b>818 171</b>                 | <b>876 296</b> | <b>865 913</b>                  |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości


**Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)**

| <b>PASYWA</b>   | <b>30.09.2023</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2022</b> | <b>30.09.2022</b><br>(dane niebadane)* |
|---|---------------------------------------|-------------------|--|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>                                   |                                       |                   |  |
| Kapitał zakładowy                                       | 3 600                                 | 3 600             | 3 600                                  |
| Kapitał zapasowy  | 527 469                               | 225 884           | 225 299                                |
| Zysk/(strata) z lat ubiegłych                           |                                       | 271 826           | 271 826                                |
| Zysk/(strata) netto                                     | 53 852                                | 58 425            | 7 342                                  |
| <b>Kapitał własny</b>                                   | <b>584 921</b>                        | <b>559 735</b>    | <b>508 067</b>                         |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>                                     |                                       |                   |  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                      |                                       |                   |  |
| Otrzymane pożyczki                                      | 40 073                                | 45 859            | 26 112                                 |
| Dłużne papiery wartościowe                              | 47 569                                | 142 901           | 176 295                                |
| Weksle  | 17 832                                | 17 227            | 17 884                                 |
| Leasing   | 1 468                                 | 1 673             | 1 501                                  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego        | 6 715                                 | 14 669            | 2 724                                  |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 76                                    | 76                | 128                                    |
| Pozostałe zobowiązania                                  | 589                                   | 601               | 601                                    |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                      | <b>114 322</b>                        | <b>223 006</b>    | <b>225 245</b>                         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                     |                                       |                   |  |
| Dłużne papiery wartościowe                              | 107 233                               | 77 577            | 89 026                                 |
| Leasing   | 489                                   | 501               | 489                                    |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 720                                   | 887               | 760                                    |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego     |                                       |                   | 710                                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                    | 989                                   | 904               | 349                                    |
| Pozostałe zobowiązania                                  | 9 497                                 | 13 686            | 41 267                                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                     | <b>118 928</b>                        | <b>93 555</b>     | <b>132 601</b>                         |
| <b>Pasywa razem</b>                                     | <b>818 171</b>                        | <b>876 296</b>    | <b>865 913</b>                         |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości





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

|   | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                 | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                 |
|---|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022* | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022* |
| Działalność kontynuowana  |   |                                 |  |                                 |
| <b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>         | <b>18 941</b>   | <b>20 870</b>                   | <b>6 533</b>                                 | <b>6 274</b>                    |
| <i>od jednostek zależnych</i>   | 18 338  | 20 389                          | 6 316  | 6 129                           |
| <i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>                               | 515   | 407                             | 188  | 122                             |
| <i>od pozostałych jednostek</i>   | 88  | 74                              | 29   | 23                              |
| <b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>                     | <b>17 799</b>   | <b>19 580</b>                   | <b>6 206</b>                                 | <b>5 853</b>                    |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                  | <b>1 142</b>  | <b>1 290</b>                    | <b>327</b>                                   | <b>421</b>                      |
| Koszty ogólnego zarządu   | 2 557   | 1 381                           | 720  | 453                             |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 82  | 209                             | 38   | 82                              |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 12  | 41                              | 7  | 23                              |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                           | <b>(1 345)</b>  | <b>77</b>                       | <b>(362)</b>                                 | <b>27</b>                       |
| Przychody finansowe   | 11 781  | 20 046                          | 4 329  | 7 901                           |
| Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności | 45 966  | 22 023                          | 3 716  | 25 707                          |
| Koszty finansowe  | 12 770  | 24 496                          | 4 261  | 6 955                           |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych   | 2 730   | (7 689)                         | 3 390  | (330)                           |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                 | <b>46 362</b>   | <b>9 961</b>                    | <b>6 812</b>                                 | <b>26 350</b>                   |
| Podatek dochodowy   | (7 490)   | 2 619                           | 789  | 5 010                           |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                   | <b>53 852</b>   | <b>7 342</b>                    | <b>6 023</b>                                 | <b>21 340</b>                   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>                     | <b>-</b>  | <b>-</b>                        | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                        |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>53 852</b>   | <b>7 342</b>                    | <b>6 023</b>                                 | <b>21 340</b>                   |
| Wynik netto   | 53 852  | 7 342                           | 6 023  | 21 340                          |
| Inne całkowite dochody netto  | -   | -                               | -  | -                               |
| <b>Całkowite dochody razem</b>  | <b>53 852</b>   | <b>7 342</b>                    | <b>6 023</b>                                 | <b>21 340</b>                   |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

## 3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

|   | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                 | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                 |
|---|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022* | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022* |
| Średnia ważona liczba akcji w okresie           | 18 000 000  | 18 000 000                      | 18 000 000                                   | 18 000 000                      |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)  | 2,99  | 0,41                            | 0,33   | 1,19                            |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | 2,99  | 0,41                            | 0,33   | 1,19                            |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



#### 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|  | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem          |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2023 roku                         | 3 600              | 225 884          | 330 251                         | –                                | 559 735        |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości                  |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Korekta błędu podstawowego                             |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| <b>Saldo po zmianach</b>                               | <b>3 600</b>       | <b>225 884</b>   | <b>330 251</b>                  | <b>–</b>                         | <b>559 735</b> |
| Wycena programu motywacyjnego                          |                    | 1 754            |                                 |                                  | 1 754          |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy                      |                    |                  | (30 420)                        |                                  | (30 420)       |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał              |                    | 299 831          | (299 831)                       |                                  | –              |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku        |                    |                  |                                 | 53 852                           | 53 852         |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2023 roku (dane niebadane)</b> | <b>3 600</b>       | <b>527 469</b>   | <b>–</b>                        | <b>53 852</b>                    | <b>584 921</b> |

|  | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem          |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku                     | 3 600              | 206 748          | 319 492                         | –                                | 529 840        |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości              |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Korekta błędu podstawowego                         |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| <b>Saldo po zmianach</b>                           | <b>3 600</b>       | <b>206 748</b>   | <b>319 492</b>                  | <b>–</b>                         | <b>529 840</b> |
| Wycena programu motywacyjnego                      |                    | 1 170            |                                 |                                  | 1 170          |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy                  |                    |                  | (29 700)                        |                                  | (29 700)       |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy |                    | 17 966           | (17 966)                        |                                  | –              |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku    |                    |                  |                                 | 58 425                           | 58 425         |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b>              | <b>3 600</b>       | <b>225 884</b>   | <b>271 826</b>                  | <b>58 425</b>                    | <b>559 735</b> |

|  | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem          |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku*                        | 3 600              | 206 748          | 319 492                         | –                                | 529 840        |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości                  |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Korekta błędu podstawowego                             |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| <b>Saldo po zmianach</b>                               | <b>3 600</b>       | <b>206 748</b>   | <b>319 492</b>                  | <b>–</b>                         | <b>529 840</b> |
| Wycena programu motywacyjnego                          |                    | 585              |                                 |                                  | 585            |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy                      |                    |                  | (29 700)                        |                                  | (29 700)       |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał              |                    | 17 966           | (17 966)                        |                                  | –              |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku*       |                    |                  |                                 | 7 342                            | 7 342          |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku (dane niebadane)</b> | <b>3 600</b>       | <b>225 299</b>   | <b>271 826</b>                  | <b>7 342</b>                     | <b>508 067</b> |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|   | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                 | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                 |
|---|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022* | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022* |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                         |   |                                 |  |                                 |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>   | <b>46 362</b>   | <b>9 961</b>                    | <b>6 812</b>                                 | <b>26 350</b>                   |
| <b>Korekty razem</b>  | <b>(41 746)</b>                                       | <b>(4 885)</b>                  | <b>(5 505)</b>                               | <b>(23 216)</b>                 |
| Amortyzacja   | 1 249   | 1 469                           | 398  | 493                             |
| (Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności                 | (45 966)  | (22 023)                        | (3 716)                                      | (25 707)                        |
| Odsetki   | 1 250   | 4 456                           | 137  | (946)                           |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych                    | (80)  | (169)                           | (36)   | (44)                            |
| Zmiana stanu rezerw   | (167)   | (31)                            | (132)  | (247)                           |
| Zmiana stanu należności   | 4 317   | 5 370                           | 281  | 2 584                           |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów              | (4 103)   | 5 458                           | (3 021)                                      | 66                              |
| Inne korekty (program motywacyjny)  | 1 754   | 585                             | 584  | 585                             |
| <b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>                     | <b>4 616</b>  | <b>5 076</b>                    | <b>1 307</b>                                 | <b>3 134</b>                    |
| (Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy  | (283)   | (526)                           | (84)   | (33)                            |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                | <b>4 333</b>  | <b>4 550</b>                    | <b>1 223</b>                                 | <b>3 101</b>                    |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                       |   |                                 |  |                                 |
| <b>Wpływy</b>   | <b>173 124</b>  | <b>135 324</b>                  | <b>70 763</b>                                | <b>80 000</b>                   |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych   | 80  | 169                             | 37   | 44                              |
| Wpływy z aktywów finansowych, w tym:  | 172 824   | 135 155                         | 70 726                                       | 79 956                          |
| w jednostkach powiązanych, w tym:   | 172 824   | 135 155                         | 70 726                                       | 79 956                          |
| udzielone pożyczki długoterminowe   | 117 025   | 132 454                         | 30 000                                       | 79 884                          |
| nabyte obligacje  |   |                                 |  |                                 |
| otrzymane dywidendy   | 55 799  | 2 701                           | 40 726                                       | 72                              |
| Inne wpływy inwestycyjne  | 220   |                                 |  |                                 |
| <b>Wydatki</b>  | <b>52 287</b>   | <b>137 867</b>                  | <b>29 517</b>                                | <b>42 793</b>                   |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 711   | 824                             | 656  | 23                              |
| Wydatki na aktywa finansowe, w tym:   | 51 576  | 137 043                         | 28 861                                       | 42 770                          |
| w jednostkach powiązanych, w tym:   | 51 576  | 137 043                         | 28 861                                       | 42 770                          |
| udzielone pożyczki długoterminowe   | 51 576  | 137 043                         | 28 861                                       | 42 770                          |
| nabycie udziałów i akcji  |   |                                 |  |                                 |
| Inne wydatki inwestycyjne   |   |                                 |  |                                 |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                              | <b>120 837</b>  | <b>(2 543)</b>                  | <b>41 246</b>                                | <b>37 207</b>                   |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości


**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)**

|  | Dane narastająco od początku roku<br>(dane niebadane) |                                 | Dane za III kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
|  | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023                        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022* | od 01.07.2023<br>do 30.09.2023               | od 01.07.2022<br>do 30.09.2022* |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |   |                                 |  |                                 |
| <b>Wpływy</b>  | <b>18 300</b>   | <b>47 275</b>                   | <b>16 300</b>                                | <b>1 351</b>                    |
| Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |   |                                 |  |                                 |
| Kredyty i pożyczki   | 18 300  | 47 275                          | 16 300                                       | 1 351                           |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych   |   |                                 |  |                                 |
| Inne wpływy finansowe  |   |                                 |  |                                 |
| <b>Wydatki</b>   | <b>132 815</b>  | <b>38 179</b>                   | <b>46 577</b>                                | <b>29 226</b>                   |
| Nabycie akcji własnych   |   |                                 |  |                                 |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli  | 30 420  |                                 | 30 420                                       |                                 |
| Spląty kredytów i pożyczek   | 25 527  | 25 781                          | 9 555  | 23 620                          |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych  | 58 745  |                                 |  |                                 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu  | 481   | 388                             | 139  | 119                             |
| Odsetki  | 17 642  | 12 010                          | 6 463  | 5 487                           |
| Inne wydatki finansowe   |   |                                 |  |                                 |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>  | <b>(114 515)</b>                                      | <b>9 096</b>                    | <b>(30 277)</b>                              | <b>(27 875)</b>                 |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>   | <b>10 655</b>   | <b>11 103</b>                   | <b>12 192</b>                                | <b>12 433</b>                   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu  | 6 914   | 3 102                           | 5 377  | 1 772                           |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych   | -   | -                               | -  | -                               |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>17 569</b>   | <b>14 205</b>                   | <b>17 569</b>                                | <b>14 205</b>                   |
| o ograniczonej możliwości dysponowania   | -   | -                               | -  | -                               |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



## 6. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W dniu 30 listopada 2022 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia transgranicznego spółki Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w której Emitent posiadał 100% udziałów tj. spółki Lokum Investment s.à r.l. Połączenie transgraniczne nastąpiło na warunkach określonych w planie połączenia przez zarządy obu łączących się spółek, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą - w drodze przejęcia przez Emitenta spółki Lokum Investment w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych ("KSH") oraz art. 1020-3 luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 r. o spółkach handlowych ("Ustawy o spółkach handlowych"). Głównym składnikiem majątku spółki Przejmowanej były certyfikaty inwestycyjne Lokum Deweloper FIZ, których wartość księgowa znacznie odbiegała od wartości godziwej.

Mając na uwadze przydatność i wiarygodność informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych, zarząd Spółki Lokum Deweloper S.A., na podstawie § 14 pkt b) MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" podjął uchwałę w dniu 28 lutego 2023 roku o zmianie zasad (polityki) rachunkowości stosowanej przez Emitenta w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach powiązanych z wyceny według kosztu historycznego na wycenę metodą praw własności, o której mowa w § 10 pkt c) MSR 27 "Jednostkowe sprawozdanie finansowe". Powyższa zamiana ma zastosowanie od okresów sprawozdawczych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i na podstawie § 19 pkt b) i § 22 MSR 8 została ujęta retrospektywnie.

W związku z powyższym Spółka w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym dane za okres porównawczy przekształciła w stosunku do pierwotnie zatwierdzonych i opublikowanych, tak jakby wycena inwestycji do wartości aktywów netto w jednostkach zależnych obowiązywała retrospektywnie.

W jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i jednostkowym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku Spółka przekształciła dane porównawcze.

Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach:

| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA | 30.09.2022<br>opublikowane | zmiana         | 30.09.2022<br>zmiana |
|---|----------------------------|----------------|----------------------|
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                    |                            |                |                      |
| Wartości niematerialne                                  | 71                         |                | 71                   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                  | 12 853                     |                | 12 853               |
| Inwestycje (w jednostkach powiązanych)                  | 291 523                    | 286 047        | 577 570              |
| Obligacje (od jednostek powiązanych)                    |                            |                | –                    |
| Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)              | 251 838                    |                | 251 838              |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego         | 3 738                      |                | 3 738                |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                    | <b>560 023</b>             | <b>286 047</b> | <b>846 070</b>       |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                  |                            |                | –                    |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego       |                            |                | –                    |
| Należności z tytułu dostaw i usług                      | 2 276                      |                | 2 276                |
| Pozostałe należności                                    | 3 362                      |                | 3 362                |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne                | 14 205                     |                | 14 205               |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                  | <b>19 843</b>              | –              | <b>19 843</b>        |
| <b>Aktywa razem</b>                                     | <b>579 866</b>             | <b>286 047</b> | <b>865 913</b>       |



| <b>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa</b> | <b>30.09.2022<br/>opublikowane</b> | <b>zmiana</b>  | <b>30.09.2022<br/>zmiana</b> |
|--|------------------------------------|----------------|------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>  |                                    |                |                              |
| Kapitał zakładowy  | 3 600                              |                | 3 600                        |
| Kapitał zapasowy   | 225 299                            |                | 225 299                      |
| Zysk/strata z lat ubiegłych                                    | –                                  | 271 826        | 271 826                      |
| Zysk/strata netto  | (6 166)                            | 13 508         | 7 342                        |
| <b>Kapitał własny</b>  | <b>222 733</b>                     | <b>285 334</b> | <b>508 067</b>               |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                             |                                    |                |                              |
| Otrzymane pożyczki   | 26 112                             |                | 26 112                       |
| Dłużne papiery wartościowe                                     | 176 295                            |                | 176 295                      |
| Weksle   | 17 884                             |                | 17 884                       |
| Leasing  | 1 501                              |                | 1 501                        |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego               | 2 011                              | 713            | 2 724                        |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych        | 128                                |                | 128                          |
| Pozostałe zobowiązania   | 601                                |                | 601                          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                             | <b>224 532</b>                     | <b>713</b>     | <b>225 245</b>               |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                            |                                    |                |                              |
| Dłużne papiery wartościowe                                     | 89 026                             |                | 89 026                       |
| Leasing  | 489                                |                | 489                          |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych        | 760                                |                | 760                          |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 710                                |                | 710                          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                           | 349                                |                | 349                          |
| Pozostałe zobowiązania   | 41 267                             |                | 41 267                       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                            | <b>132 601</b>                     | <b>–</b>       | <b>132 601</b>               |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>579 866</b>                     | <b>286 047</b> | <b>865 913</b>               |

| <b>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH<br/>CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b> | <b>od 01.01.2022<br/>do 30.09.2022<br/>opublikowane</b> | <b>zmiana</b> | <b>od 01.01.2022<br/>do 30.09.2022<br/>zmiana</b> |
|--|---|---------------|---|
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                      | <b>77</b>   |               | <b>77</b>   |
| Przychody finansowe  | 25 306  | (5 260)       | 20 046  |
| Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności            |   | 22 023        | 22 023  |
| Koszty finansowe   | 24 496  |               | 24 496  |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów                          | (7 689)   |               | (7 689)   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>(6 802)</b>  | <b>16 763</b> | <b>9 961</b>                                      |
| Podatek dochodowy  | (636)   | 3 255         | 2 619   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                              | <b>(6 166)</b>  | <b>13 508</b> | <b>7 342</b>                                      |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>                                | <b>–</b>  |               | <b>–</b>  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>(6 166)</b>  | <b>13 508</b> | <b>7 342</b>                                      |



| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>opublikowane | zmiana        | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>zmiana |
|---|--|---------------|--|
| Wynik netto   | (6 166)  | 13 508        | 7 342                                    |
| Inne całkowite dochody netto  | –  |               | –  |
| <b>Całkowite dochody razem</b>  | <b>(6 166)</b>                                 | <b>13 508</b> | <b>7 342</b>                             |

| ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ      | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>opublikowane | zmiana | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>zmiana |
|--|--|--------|--|
| Średnia ważona liczba akcji w okresie          | 18 000 000                                     |        | 18 000 000                               |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)  | (0,34)   | 0,75   | 0,41                                     |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN) | (0,34)   | 0,75   | 0,41                                     |

| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH                          | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>opublikowane | zmiana          | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022<br>zmiana |
|--|--|-----------------|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>            |  |                 |  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                  | <b>(6 802)</b>                                 | <b>16 763</b>   | <b>9 961</b>                             |
| <b>Korekty razem</b>   | <b>11 878</b>                                  | <b>(16 763)</b> | <b>(4 885)</b>                           |
| Amortyzacja  | 1 469  |                 | 1 469                                    |
| (Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności    |  | (22 023)        | (22 023)                                 |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                    | (804)  | 5 260           | 4 456                                    |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych       | (169)  |                 | (169)                                    |
| Zmiana stanu rezerw  | (31)   |                 | (31)                                     |
| Zmiana stanu należności  | 5 370  |                 | 5 370                                    |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 5 458  |                 | 5 458                                    |
| Inne korekty (program motywacyjny)   | 585  |                 | 585                                      |
| <b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>        | <b>5 076</b>                                   | <b>–</b>        | <b>5 076</b>                             |
| (Zapłacony) /zwrócony podatek dochodowy                                    | (526)  |                 | (526)                                    |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                   | <b>4 550</b>                                   | <b>–</b>        | <b>4 550</b>                             |



## 7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2023 roku – 4,6356 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku - 4,6899 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2023 roku – 4,5773 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2022 roku – 4,6880 EUR/PLN.

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

|   | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023 | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022* | od 01.01.2023<br>do 30.09.2023 | od 01.01.2022<br>do 30.09.2022* |
|---|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|   | (dane niebadane)               | (dane niebadane)                | (dane niebadane)               | (dane niebadane)                |
|   | w tys. PLN                     |                                 | w tys. EUR                     |                                 |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>  |                                |                                 |                                |                                 |
| Przychody ze sprzedaży  | 18 941                         | 20 870                          | 4 138                          | 4 452                           |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                              | (1 345)                        | 77                              | (294)                          | 16                              |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                    | 46 362                         | 9 961                           | 10 129                         | 2 125                           |
| Zysk (strata) netto   | 53 852                         | 7 342                           | 11 765                         | 1 566                           |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 53 852                         | 7 342                           | 11 765                         | 1 566                           |
| Zysk na akcję (PLN; EUR)  | 2,99                           | 0,41                            | 0,65                           | 0,09                            |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)                                  | 2,99                           | 0,41                            | 0,65                           | 0,09                            |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –                              | –                               | <b>4,5773</b>                  | <b>4,6880</b>                   |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>                          |                                |                                 |                                |                                 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej                     | 4 333                          | 4 550                           | 947                            | 971                             |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                   | 120 837                        | (2 543)                         | 26 399                         | (542)                           |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                      | (114 515)                      | 9 096                           | (25 018)                       | 1 940                           |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów             | 10 655                         | 11 103                          | 2 328                          | 2 368                           |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –                              | –                               | <b>4,5773</b>                  | <b>4,6880</b>                   |

|   | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022 | 30.09.2023<br>(dane niebadane) | 31.12.2022    |
|---|--------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
|   | w tys. PLN                     |            | w tys. EUR                     |               |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> |                                |            |                                |               |
| Aktywa                                    | 818 171                        | 876 296    | 176 497                        | 186 847       |
| Zobowiązania długoterminowe               | 114 322                        | 223 006    | 24 662                         | 47 550        |
| Zobowiązania krótkoterminowe              | 118 928                        | 93 555     | 25 655                         | 19 948        |
| Kapitał własny                            | 584 921                        | 559 735    | 126 180                        | 119 349       |
| <b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>      | –                              | –          | <b>4,6356</b>                  | <b>4,6899</b> |

\* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości





## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 13 listopada 2023 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

| Data                   | Funkcja        | Imię i Nazwisko | Podpis |
|------------------------|----------------|-----------------|--------|
| 13 listopada 2023 roku | prezes zarządu | Bartosz Kuźniar |        |

| Data                   | Funkcja                               | Imię i Nazwisko | Podpis |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------|
| 13 listopada 2023 roku | wiceprezes zarządu<br>ds. finansowych | Tomasz Dotkuś   |        |