



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku

Wrocław, 10 sierpnia 2016 r.


Spis treści

1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....	4
1.1. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
1.2. Przedmiot działalności i struktura Grupy.....	4
1.3. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	7
2. Opis działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....	8
2.1. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznania w wyniku.....	8
2.2. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane.....	9
3. Sytuacja finansowa Grupy Lokum Deweloper	11
4. Struktura własności i władze Lokum Deweloper S.A.....	15
4.1. Kapitał akcyjny.....	15
4.2. Akcjonariat.....	15
4.2.1. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu.....	16
4.2.2. Uprawnienia akcjonariuszy i ograniczenia praw z akcji	16
4.2.3. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	17
4.2.4. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta	17
4.2.5. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	17
4.3. Organy Spółki.....	18
4.3.1. Zarząd.....	18
4.3.2. Rada Nadzorcza.....	18
4.3.3. Walne Zgromadzenie.....	18
4.4. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent.....	20
5. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	23
6. Inne istotne informacje.....	24
6.1. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu.....	24
6.2. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	24
6.3. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.....	25
6.4. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	26
7. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	27
7.1. Ryzyko finansowe.....	27
7.1.1. Ryzyko stopy procentowej.....	27
7.1.2. Ryzyko związane z płynnością.....	27
7.1.3. Ryzyko walutowe	28
7.1.4. Ryzyko kredytowe.....	28
7.1.5. Ryzyko zmiany cen.....	28



7.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	28
7.2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów	28
7.2.2. Wahania koniunktury branży	29
7.2.3. Koncentracja działalności deweloperskiej na rynku wrocławskim	29
7.2.4. Rozszerzenie działalności Grupy na inne rynki	29
7.2.5. Dostępność nowych terenów inwestycyjnych	29
7.2.6. Koszty realizacji projektów deweloperskich	29
7.2.7. Terminowość realizacji projektów deweloperskich	30
7.2.8. Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego	30
7.2.9. Warunki atmosferyczne	30
7.2.10. Dostępność finansowania	30
7.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	31
7.3.1. Czynniki makroekonomiczne	31
7.3.2. Regulacje prawne	31
7.3.3. Przepisy prawa podatkowego	31
8. Inne istotne wydarzenia	32
9. Zdarzenia po dniu 30 czerwca 2016 r.	35
10. Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku	36



1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

1.1. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE, a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości („Ustawa”, „UoR”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi („polskie standardy rachunkowości”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31.12.2015 r.

1.2. Przedmiot działalności i struktura Grupy

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych we Wrocławiu oraz poprzez nabycia nieruchomości gruntowych w Krakowie rozszerza działalność na nowe rynki. Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych. Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną spółki celowe i operacyjne.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa we Wrocławiu jest liderem segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystynktywną realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych, ład przestrzenny, nasycenie zielenią oraz atrakcyjna architektura. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo-usługowego. Komfort życia i bezpieczeństwo mieszkańców to szczególne priorytety, które są realizowane poprzez przemyślane rozwiązania w zakresie dodatkowej infrastruktury, w postaci monitoringu osiedla, ochrony czy miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Dodatkowy atut stanowią lokale użytkowe w parterach budynków, których funkcje handlowo-usługowe odpowiadają na podstawowe potrzeby mieszkańców. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset mieszkań w jednej lokalizacji. Są to mieszkania o metrażach od ok. 25 do ok. 100 m². Założony rygor projektowo-wykonawczy we właściwy sposób odpowiada na potrzeby zarówno nabywców szukających lokali dających atrakcyjną stopę zwrotu, przy wykorzystaniu funkcji najmu, jak również tych, którzy mają sprecyzowane wymagania w zakresie własnych potrzeb mieszkaniowych. Oferowane lokale sprzedawane są zarówno w tzw. standardzie deweloperskim, jak też z wykończeniem „pod klucz”. Przystępność cenowa połączona z wysoką jakością osiedli i samych mieszkań oraz ich lokalizacja w centrum – odporna na zmieniające się mody rynkowe – gwarantuje Grupie stabilną sprzedaż z zachowaniem dobrej rentowności umożliwiającej jej stały rozwój. Inwestycje realizowane są własnym nadzorem nad przygotowaniem i realizacją w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych materiałów i właściwego ich wybudowania, zdolność do szybkiego reagowania



na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji. Długoletnie relacje handlowe ze sprawdzonymi podwykonawcami pozwalają utrzymywać koszty realizacji na stabilnym poziomie.

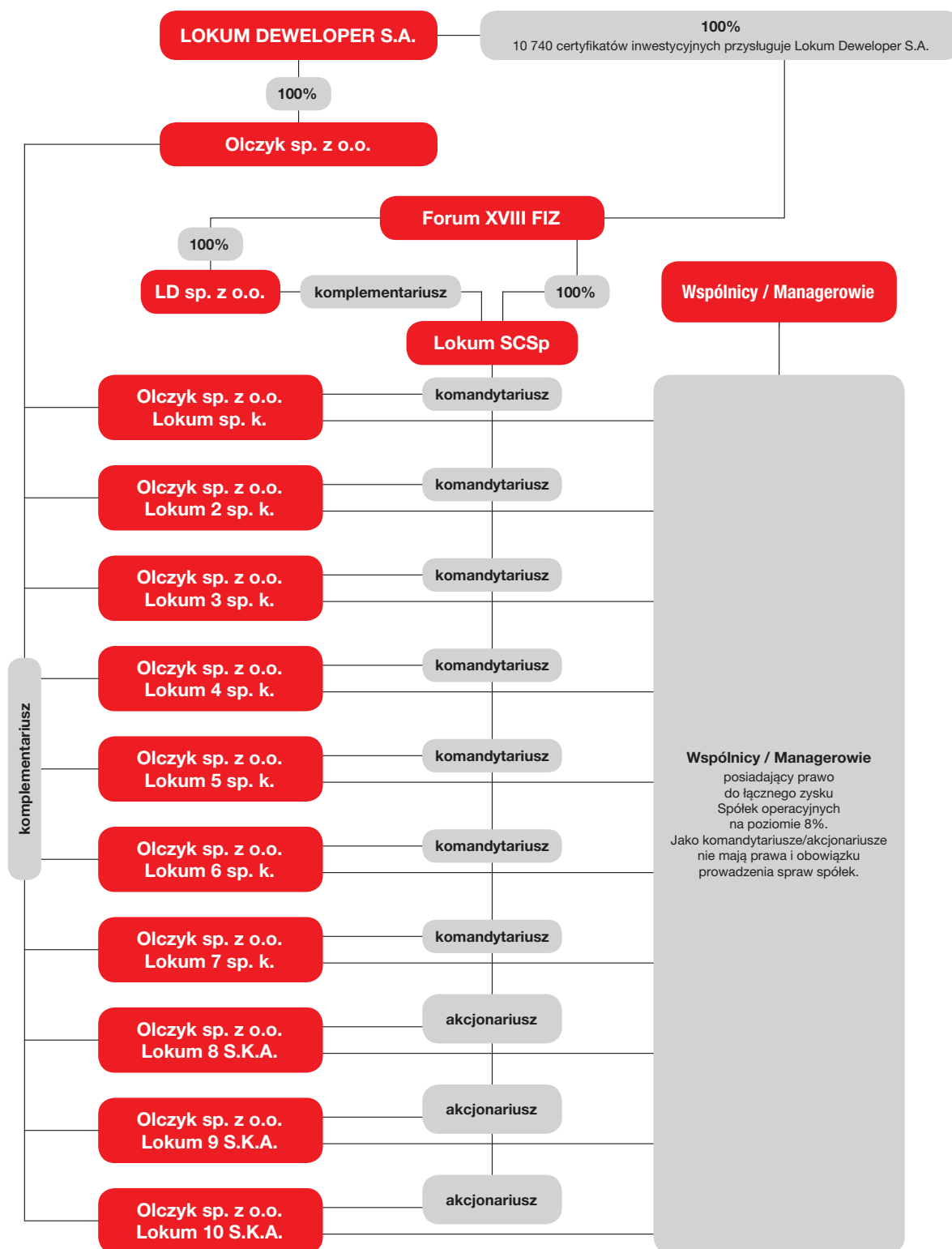
Spółka dominująca została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828 w dniu 11 sierpnia 2011 roku. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 899-272-52-35. Siedzibą Spółki jest Wrocław, a działa pod adresem: ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław. Pozostałe spółki operacyjne z Grupy również mają swoją siedzibę we Wrocławiu.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30.06.2016 roku wchodzi następujące jednostki:

Lokum Deweloper S.A. – podmiot dominujący Grupy – informacja o spółce powyżej
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 8 S.K.A. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 9 S.K.A. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 10 S.K.A. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
LD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie przy ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod numerem księgi rejestrowej RFi 454
Lokum SCSp (société en commandite spéciale) z siedzibą w Luksemburgu, Rue Aldringen 23



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper przedstawia poniższy schemat:





1.3. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W dniu 31 marca 2016 roku nastąpił podział certyfikatów inwestycyjnych FORUM XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego („Fundusz”). Certyfikaty inwestycyjne Funduszu zostały podzielone w stosunku 1:100 i tym samym 1 certyfikatu inwestycyjnemu Funduszu przed podziałem odpowiada 100 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu po podziale.

W dniu 31 marca 2016 roku Fundusz wykupił 60 certyfikatów inwestycyjnych serii C należących do Lokum Deweloper S.A.

W związku z powyższym Spółka dominująca na dzień 30 czerwca 2016 roku posiadała 10 740 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu.

Zmiany po dniu bilansowym

W dniu 15.07.2016 roku FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie („Fundusz”) złożył żądanie do Lokum SCSp z siedzibą w Luksemburgu („Lokum SCSp”) w zakresie wykupu obligacji w ilości 10 545. Łączna kwota wykupu wyniosła 10 661 974,59 zł i płatna była w następujący sposób: 376 874,48 zł w gotówce, 10 285 100,11 zł poprzez zaliczenie na poczet planowanego nabycia przez Fundusz udziałów w Lokum SCSp. Następnie w dniu 20.07.2016 roku Lokum SCSp podniosło kapitał zakładowy z kwoty 100 000,00 zł na kwotę 100 100,00 zł poprzez emisję papierów udziałowych („partnership interests”) o wartości nominalnej jednego udziału równej kwocie 1 zł. Udziały zostały objęte w całości przez Fundusz, natomiast cena emisyjna została ustalona na łączną kwotę 10 285 100,11 zł, przy czym 100 zł zostało ulokowane na poczet kapitału zakładowego, a 10 285 000,11 zł na poczet kapitału zapasowego. W wyniku nabycia, struktura udziałowa w Lokum SCSp prezentuje się w następujący sposób: Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie posiada 100 000 papierów udziałowych, pozostałe 100 należy do LD Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

W dniu 5.08.2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. podjęło uchwałę nr 4/08/2016 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50 004,00 zł do kwoty 50 005,00 zł, tj. o kwotę 1,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło przez emisję 1 akcji imiennej serii C, o wartości nominalnej 1,00 zł, o numerze 1, uprzywilejowanej co do podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki w ten sposób, że akcja ta korzystając z prawa pierwszeństwa, przy podziale majątku Spółki uprawnia do otrzymania z masy likwidacyjnej w pierwszej kolejności przed innymi współnikami Spółki kwoty 20 000 000,00 zł. Cena emisyjna akcji serii C wynosi 20 000 000,00 zł. Akcja serii C zostanie pokryta wkładem pieniężnym w wysokości 20 000 000,00 zł, w ten sposób, że kwota 1,00 zł zostanie wniesiona na kapitał zakładowy Spółki, a pozostała kwota w wysokości 19 999 999,00 zł na kapitał zapasowy (agio). Akcja serii C zostanie zaoferowana w drodze złożenia oferty przez Spółkę wyłącznie oznaczonemu adresatowi w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1) w związku z art. 126 § 1 pkt 2) k.s.h., to jest spółce Lokum SCSp z siedzibą w Luksemburgu. Oferta objęcia akcji serii C może być przyjęta przez wskazanego adresata w drodze podpisania umowy o objęcie akcji danej serii w trybie art. 431 § 2 pkt 1) w związku z art. 126 § 1 pkt 2) k.s.h. w terminie 2 miesięcy od złożenia oferty.

W dniu 8.08.2016 r. Zgromadzenie Inwestorów Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na objęcie przez Forum XVIII FIZ udziałowych papierów wartościowych czterech spółek prawa luksemburskiego SCSp. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółki te nie zostały jeszcze zawiązane.



2. Opis działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W pierwszym półroczu 2016 roku Grupa kontynuowała działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych.

2.1. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznania w wyniku

Od 1 stycznia 2016 roku za moment ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży Grupa uznaje jedno z następujących zdarzeń, w zależności od tego, które z nich nastąpi wcześniej: zawarcie notarialnej umowy sprzedaży lokalu (umowy przenoszącej własność) lub przekazanie lokalu nabywcy po wpłacie min. 80% ceny i spełnieniu dodatkowych warunków, umożliwiających przeniesienie na nabywcę praw i ryzyk związanych z użytkowaniem lokalu. Wynik finansowy Grupy w pierwszym półroczu 2016 roku pochodzi głównie z dwóch inwestycji – Lokum da Vinci III zakończonej w ostatnim kwartale roku 2015 i Lokum di Trevi V zakończonej w pierwszym kwartale roku 2016. W niewielkim stopniu wynik ten ukształtowała sprzedaż ostatnich lokali pozostałych z wcześniej zakończonych inwestycji – Lokum da Vinci IIa i IIb oraz Lokum Viva. W pierwszym półroczu rozpoznano w wyniku łącznie 207 lokali.





Lokale rozpoznane w wyniku

Inwestycja	I półrocze 2016
Lokum di Trevi V	88
Lokum da Vinci III	87
Lokum Viva	23
Lokum da Vinci IIa i IIb	9
SUMA	207

Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępnymi) w pierwszym półroczu 2016 roku objęła inwestycje w czterech lokalizacjach – Lokum da Vinci, Lokum di Trevi, Lokum Victoria oraz Lokum Viva. Odnotowany wynik obejmuje 308 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Sprzedaż ta będzie budowała wynik 2016 roku – lokale z zakończonych inwestycji – Lokum da Vinci IIa, IIb i III, Lokum Viva i Lokum di Trevi V oraz planowanych do zakończenia w 2016 roku – Lokum da Vinci IV oraz Lokum Victoria Ia i Ib. Dodatkowo zawarto 60 umów rezerwacyjnych, oczekujących na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Inwestycja	I półrocze 2016
Lokum Viva	7
Lokum da Vinci IIa i IIb	6
Lokum da Vinci III	16
Lokum da Vinci IV	67
Lokum di Trevi V	82
Lokum Victoria Ia i Ib	130
SUMA	308

2.2. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W pierwszym półroczu 2016 roku Grupa Lokum Deweloper ukończyła jedną inwestycję we Wrocławiu: Lokum di Trevi V – 88 lokali zostało rozpoznanych w wyniku 2016 roku, a następnych 57 lokali – objętych sprzedażą – zostanie rozpoznanych w kolejnych kwartałach. Dodatkowo zrealizowanych zostało 7 lokali usługowych.

Inwestycje zrealizowane w I półroczu 2016 roku	Liczba
Lokum di Trevi V	152
Lokale usługowe	7
SUMA	159

W pierwszym półroczu 2016 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper rozpoczęła we Wrocławiu realizację inwestycji Lokum di Trevi VI i VII oraz Lokum Victoria IVa.

Inwestycje realizowane w I półroczu 2016 roku	Liczba	Planowany termin zakończenia
Lokum di Trevi VI	100	IV kw. 2017 r.
Lokum di Trevi VII	252	IV kw. 2017 r.
Lokum Victoria IVa	58	IV kw. 2017 r.
SUMA	410	



W pierwszym półroczu 2016 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadziła we Wrocławiu prace przygotowawcze dla projektów deweloperskich, które zostaną rozpoczęte w 2016 i 2017 r. Przedmiotem prac projektowych była także inwestycja planowana przy ul. Gnieźnieńskiej (850 lokali).

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie realizacji	Wprowadzenie do oferty
Lokum Victoria IIa	135	III kw. 2016 r.	III kw. 2016 r.
Lokum Victoria IIb	146	I kw. 2017 r.	I kw. 2017 r.
Lokum Victoria III	73	II kw. 2017 r.	II kw. 2017 r.
Lokum Victoria IVb	91	III kw. 2016 r.	III kw. 2016 r.
Lokum Victoria Va	240	IV kw. 2016 r.	IV kw. 2016 r.
Lokum Victoria Vb	176	I kw. 2017 r.	I kw. 2017 r.
Lokum Vena	283	I kw. 2017 r.	I kw. 2017 r.
SUMA	1144		

W pierwszym półroczu 2016 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper nabyła i zakontraktowała cztery nieruchomości gruntowe, na których realizuje lub będzie realizowała kolejne projekty.

Miasto	Inwestycja	Planowana liczba lokali
Wrocław	Lokum di Trevi VI i VII (Międzyzyleska)	352
Wrocław	Lokum di Trevi VIII, IX, X (ul. Międzyzyleska/Gazowa)	739
Wrocław	Lokum Vena (ul. Poniatowskiego)	283
Kraków	Lokum Siesta (ul. Kobierzyńska)	576
SUMA		1950

W pierwszym półroczu 2016 roku Grupa Kapitałowa prowadziła prace przygotowawcze dla projektów deweloperskich zlokalizowanych w Krakowie.

Inwestycja	Lokale w przygotowaniu	Rozpoczęcie realizacji	Wprowadzenie do oferty
Lokum Siesta I	115	III kw. 2016 r.	III kw. 2016 r.
Lokum Siesta II	138	IV kw. 2016 r.	IV kw. 2016 r.
Lokum Siesta III	144	II kw. 2017 r.	II kw. 2017 r.
Lokum Siesta IV	179	III kw. 2017 r.	III kw. 2017 r.
Lokum Vista I (ul. Sławka)	146	I kw. 2017 r.	IV kw. 2016 r.
Lokum Vista II (ul. Sławka)	159	I kw. 2017 r.	I kw. 2017 r.
Lokum Vista III (ul. Sławka)	180	2017 r.	2017 r.
Lokum Vista IV (ul. Sławka)	241	2017 r.	2017 r.
Lokum Vista V (ul. Sławka)	240	2017 r.	2017 r.
SUMA	1542		

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30.06.2016 r. obejmowała 228 lokali.

Oferta na dzień 30.06.2016 r.	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	9
Lokale w inwestycjach w realizacji	219
SUMA	228



3. Sytuacja finansowa Grupy Lokum Deweloper

Wybrane dane finansowe Grupy prezentują poniższe tabele:

Wybrane dane finansowe – Aktywa [w tys. PLN]	30.06.2016	Udział	31.12.2015	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	20 097	6%	20 236	6%	-0,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	9 387	3%	9 480	3%	-1,0%
Nieruchomości inwestycyjne	8 750	3%	8 750	3%	0,0%
Należności i pożyczki	811	< 1%	1 118	< 1%	-27,5%
Pozostałe aktywa trwałe	1 149	< 1%	888	< 1%	29,4%
2. Aktywa obrotowe	303 115	94%	293 587	94%	3,2%
Zapasy	216 094	67%	174 066	55%	24,1%
Należności handlowe i pozostałe	22 000	7%	20 652	7%	6,5%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 216	< 1%	320	< 1%	280,0%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	63 805	20%	98 549	31%	-35,3%
Aktywa razem	323 212	100%	313 823	100%	3,0%

Wybrane dane finansowe – Pasywa [w tys. PLN]	30.06.2016	Udział	31.12.2015	Udział	Zmiana
PASYWA					
1. Kapitał własny	213 136	66%	210 005	67%	1,5%
Kapitał zakładowy	3 600	1%	3 600	1%	0,0%
Pozostałe kapitały	73 320	23%	92 164	29%	-20,4%
Zysk/strata z lat ubiegłych	121 745	38%	79 620	25%	52,9%
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 997	4%	34 442	11%	-59,4%
Udziały niedające kontroli	474	< 1%	180	< 1%	163,3%



2. Zobowiązania	110 076	34%	103 818	33%	6,0%
Zobowiązania długoterminowe	65 362	20%	73 414	23%	-11,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	44 714	14%	30 404	10%	47,1%
Pasywa razem	323 212	100%	313 823	100%	3,0%

Wybrane dane finansowe – Rachunek zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	70 960	39 548	79,4%
Koszt własny sprzedaży	49 501	27 078	82,8%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	21 459	12 470	72,1%
Koszty sprzedaży	3 559	2 324	53,1%
Koszty ogólnego zarządu	2 121	1 647	28,8%
Zysk (strata) na sprzedaży	15 779	8 499	85,7%
Pozostałe przychody operacyjne	924	3 609	-74,4%
Pozostałe koszty operacyjne	260	1 319	-80,3%
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)	0	1 201	-100,0%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	16 443	11 990	37,1%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 988	11 650	28,7%
Zysk (strata) netto	15 277	11 743	30,1%
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>13 997</i>	<i>10 820</i>	<i>29,4%</i>

Na koniec czerwca 2016 r. zanotowano 3% wzrost sumy bilansowej. W strukturze aktywów daje się zauważyć wzrost wartości zapasów, przy jednoczesnym spadku wartości środków pieniężnych, co jest wynikiem realizowanej przez Grupę strategii rozwoju działalności poprzez nabywanie nieruchomości we Wrocławiu i w Krakowie, na których prowadzone będą kolejne projekty deweloperskie.

Udział źródeł finansowania nie uległ w okresie sprawozdawczym istotnej zmianie, niezmiennie dominującą pozycją był kapitał własny z udziałem na poziomie ok. 66% pasywów ogółem, przy czym wynik z lat ubiegłych stanowił ponad połowę jego wartości. W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania przeważały zobowiązania długoterminowe, stanowiąc 20% sumy bilansowej. Spadek wartości zobowiązań długoterminowych wiąże się przede wszystkim z dokonywaną w okresie sprawozdawczym wcześniejszą spłatą kredytów udzielonych na finansowanie projektów deweloperskich. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych wynikał głównie z wyższego stanu wpłat na lokale.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. zauważalny jest znaczący prawie 80% wzrost przychodów ze sprzedaży, co było możliwe dzięki przekazaniu klientom lokali w inwestycjach Lokum da Vinci, Lokum di Trevi oraz Lokum Viva. Pomimo nieznacznie wyższego wzrostu kosztu własnego sprzedaży, wynik na sprzedaży, za sprawą relatywnie niższego wzrostu kosztów sprzedaży oraz kosztów ogólnego zarządu, wzrósł o ponad 85%. Z uwagi na niższy poziom pozostałych przychodów operacyjnych oraz wyższą wartość kosztów finansowych (odsetki od obligacji), wynik netto Grupy był w pierwszym półroczu 2016 r. wyższy o ok. 30% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.



Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość	
		30.06.2016	30.06.2015
Wskaźniki rentowności			
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	22,2%	21,5%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	21,5%	29,7%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie/Wartość aktywów	4,7%	5,2%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie/Kapitał własny	7,2%	7,7%
		30.06.2016	31.12.2015
Wskaźniki płynności			
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	6,78	9,66
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,95	3,93
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	1,43	3,24
Wskaźniki sprawności działania			
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	Stan zapasów/[Przychody ze sprzedaży/liczba dni w okresie]	554	492
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności krótkoterminowe/[Przychody ze sprzedaży/liczba dni w okresie]	109	58
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /[Koszt własny sprzedaży/ liczba dni w okresie]	58	46
Wskaźniki zadłużenia			
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	34,1%	33,1%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	51,6%	49,4%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	86,2%	90,3%
wskaźnik dźwigni finansowej	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	-0,06	-0,10
wskaźnik dźwigni finansowej serii B	Zadłużenie Finansowe Netto (B)***/Kapitał własny	0,17	-0,11

*Zadłużenie Finansowe Netto - oznacza wartość Zadłużenia Finansowego** pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania

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

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

****Zadłużenie Finansowe (B) - oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli powiększone o sumę wartości wpłat na otwarte lub zamknięte mieszkaniowe rachunki powiernicze na poczet nabywanych lokali, które nie zostały przekazane aktami notarialnymi, dokonanych na rzecz jakiegokolwiek spółki wchodzącej w skład Grupy Emitenta



W pierwszym półroczu 2016 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego Grupa odnotowała spadek niemal wszystkich wskaźników rentowności. Należy jednak zaznaczyć, iż wszystkie zaprezentowane wskaźniki utrzymują się na ponadprzeciętnych dla branży poziomach. Zarówno rentowność sprzedaży, jak i rentowność netto pozostają na poziomie powyżej 20%. Wskaźniki ROA i ROE z uwzględnieniem wyniku netto z okresu czterech kolejnych kwartałów zakończonych 30 czerwca 2016 r. wyniosły odpowiednio 12,7% i 19,2%.

Wskaźniki płynności potwierdzają brak problemów Grupy z regulowaniem bieżących zobowiązań. Spadek ich poziomu wynika z wykorzystania części pozyskanej nadwyżki środków pieniężnych na zakup nieruchomości w celu realizacji kolejnych projektów deweloperskich oraz ze wzrostu wartości zobowiązań krótkoterminowych, jednakże spowodowany był on głównie wyższym poziomem wpłat na lokale. Należy zaznaczyć, iż płynność Grupy wykazana na 30 czerwca 2016 r. przekracza przeciętne poziomy notowane w branży deweloperskiej. Analiza stanu rozrachunków wykazuje brak zaległości w regulowaniu zobowiązań handlowych i publicznoprawnych.

Na koniec czerwca 2016 roku odnotowano wydłużenie cykli rotacji zarówno zapasów, jak i krótkoterminowych należności oraz zobowiązań w stosunku do końca grudnia 2015 roku, głównie z uwagi na wyższy średniomiesięczny poziom przychodów ze sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży zanotowany w całym ubiegłym roku oraz dynamikę wzrostu zapasów i zobowiązań (w tym głównie wpłat od klientów).

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania w pierwszym półroczu 2016 r. nie nastąpiła znacząca zmiana. Dominuje kapitał własny, zasilony zyskiem z bieżącej działalności, z udziałem w wartości pasywów ogółem sięgającym na koniec czerwca 2016 roku 66%, co stanowi bezpieczny poziom, dający możliwość pozyskania dalszego finansowania rozwoju. O trwałości struktury finansowania świadczy wysoki poziom kapitału stałego, utrzymujący się na poziomie ok. 86% sumy bilansowej.

Zdaniem Zarządu stan majątku i finansów Grupy Lokum Deweloper na koniec czerwca 2016 roku świadczy o jej stabilnej sytuacji finansowej. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na wrocławskim rynku mieszkaniowym, potwierdzonej udaną sprzedażą kolejnych etapów realizowanych inwestycji, jak i zaufaniem ze strony instytucji sektora finansowego, które pozytywnie oceniają projekty deweloperskie Grupy. Dodatkowo uzyskanie w 2015 roku przez Lokum Deweloper S.A. statusu spółki publicznej, której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, przyczyniać się będzie do wzrostu rozpoznawalności marki.



4. Struktura własności i władze Lokum Deweloper S.A.

4.1. Kapitał akcyjny

Na dzień 30.06.2016 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 zł i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji danej serii
A	zwykłe na okaziciela	500.000
B1	zwykłe na okaziciela	1.000.000
B2	zwykłe na okaziciela	1.500.000
B3	zwykłe na okaziciela	2.000.000
B4	zwykłe na okaziciela	2.500.000
B5	zwykłe na okaziciela	3.000.000
B6	zwykłe na okaziciela	4.500.000
C	zwykłe na okaziciela	3.000.000

4.2. Akcjonariat

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale	Udział w głosach na WZA
Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
Pozostali akcjonariusze	2 900 000	2 900 000	16,11%	16,11%
razem	18 000 000	18 000 000	100%	100%

Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki, który posiada 100% udziałów Halit s.à r.l.



4.2.1. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu

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

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania					Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kw. 2016
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów	% głosów	Akcje
Halit s.à r.l.	15 100 000	83,89	15 100 000	83,89	100 000 *

* Halit S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (podmiot, którego 100% udziałowcem jest Pan Dariusz Olczyk), w dniu 12 maja 2016 r. w ramach w transakcji sesyjnej pakietowej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, nabył 100.000 akcji Lokum Deweloper S.A. po cenie 12,50 zł za jedną akcję

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

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kw. 2016	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Bartosz Kuźniar	100 000		100 000	–	–
Rada Nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350		13 350	–	–
Arkadiusz Król	9 500		9 500	–	–

4.2.2. Uprawnienia akcjonariuszy i ograniczenia praw z akcji

Zgodnie ze Statutem spółki Lokum Deweloper S.A. akcjonariuszom nie są przyznane szczególne uprawnienia ponad te wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa. Statut nie przewiduje uprawnień osobistych przyznawanych akcjonariuszom, o których mowa w art. 354 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych („k.s.h.”).

W spółce Lokum Deweloper S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące zbywalności akcji, w tym Statut nie uzależnia rozporządzenia akcjami imiennymi od zgody spółki, jak również postanowienia Statutu nie wprowadzają innych ograniczeń, co do możliwości rozporządzenia tymi akcjami.

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki mają osoby będące akcjonariuszami Spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.



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

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

4.2.4. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

Akcjonariusz Spółki – Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (dalej jako: „Akcjonariusz”, której 100% udziałów należy do Pana Dariusza Olczyka będącego Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki), Spółka oraz Dom Maklerski Navigator S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Navigator”) są stronami umowy ograniczającej emitowanie i zbywalność akcji Spółki (dalej jako: „Umowa lock-up”) z dnia 9.09.2015 r. Umowa lock-up zawiera zobowiązanie Spółki i Akcjonariusza do niepodejmowania w okresie 12 miesięcy od przydziału akcji serii C Spółki (2 grudnia 2015 r.) czynności lub działań mających na celu w szczególności: (i) oferowanie jakichkolwiek nowych akcji Spółki, (ii) ogłaszanie zamiaru oferowania nowych akcji Spółki, (iii) emisję jakichkolwiek instrumentów finansowych zamiennych lub wymiennych na akcje lub instrumentów finansowych, które w jakikolwiek inny sposób uprawniałyby do nabycia akcji Spółki, (iv) dokonywanie jakiegokolwiek transakcji (włącznie z transakcją wiążącą się z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), której skutek byłby podobny do sprzedaży akcji Spółki, (v) składanie jakichkolwiek wniosków o zwołanie lub podjęcie przez Walne Zgromadzenie Spółki uchwał dotyczących czynności określonych w pkt (i)-(iv) powyżej bez uprzedniej pisemnej zgody Navigator. Umowa lock-up zawiera zobowiązanie Akcjonariusza, iż ani Akcjonariusz ani żaden podmiot zarządzany bądź kontrolowany przez niego, w okresie 18 miesięcy od przydziału akcji serii C Spółki (2 grudnia 2015 r.): (i) nie będzie rozporządzać bezpośrednio lub pośrednio, w szczególności nie sprzeda, nie ogłosi zamiaru sprzedaży, nie udzieli opcji, nie zobowiąże się do sprzedaży bądź rozporządzenia w inny sposób akcjami Spółki będącymi w posiadaniu Akcjonariusza albo instrumentami finansowymi uprawniającymi do objęcia lub nabycia tych akcji, (ii) nie będzie wnioskować bezpośrednio lub pośrednio o emisję jakichkolwiek papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółki lub instrumentów finansowych, które w jakikolwiek inny sposób uprawniałyby do nabycia akcji Spółki będących w posiadaniu Akcjonariusza, (iii) nie dokona, bezpośrednio lub pośrednio, żadnej transakcji (włącznie z transakcją wiążącą się z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), której skutkiem byłoby przeniesienie akcji Spółki będących w posiadaniu Akcjonariusza bądź praw z tych akcji, na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej oraz (iv) nie podejmie, bezpośrednio lub pośrednio, jakichkolwiek rozmów bądź negocjacji dotyczących rozporządzenia akcjami Spółki będącymi w posiadaniu Akcjonariusza z jakąkolwiek osobą trzecią, bez uprzedniej pisemnej zgody Navigator.

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

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

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

Zarząd Spółki składa się z 1 do 3 osób. Kadencja Zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Rada Nadzorcza jednemu z powołanych członków Zarządu powierza funkcję Prezesa Zarządu; w przypadku Zarządu wieloosobowego co najmniej jednemu członkowi Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Wiceprezesa Zarządu.

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

Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

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

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



4.3. Organy Spółki

Organami Spółki są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie.

4.3.1. Zarząd

Funkcja	Imię i nazwisko
Prezes Zarządu	Bartosz Jan Kuźniar
Wiceprezes Zarządu	Marzena Anna Przeniosło

Z dniem 31.03.2015 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Zarząd na nową 3-letnią kadencję. Obecna kadencja Zarządu jest wspólna i zakończy się w dniu 31.03.2018 r. Jednak mandaty członków Zarządu do sprawowania funkcji w Zarządzie wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2017 (art. 369 § 4 k.s.h.). Do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu powołano ponownie Pana Bartosza Kuźniara, a do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu powołano Panią Marzenę Przeniosło (Dyrektor Finansowy Spółki). Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu wykonują swoje obowiązki wobec Lokum Deweloper S.A. w siedzibie we Wrocławiu, przy ul. Krawieckiej 1/101.

4.3.2. Rada Nadzorcza

Na dzień 30.06.2016 roku skład Rady Nadzorczej Lokum Deweloper S.A. przedstawiał się następująco:

Funkcja	Imię i nazwisko
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Dariusz Olczyk
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Jan Olczyk
Sekretarz Rady Nadzorczej	Arkadiusz Król
Członek Rady Nadzorczej	Bartosz Krzesiak
Członek Rady Nadzorczej	Tomasz Dotkuś

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

Przedstawiony wyżej skład Rady Nadzorczej został powołany przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 12.04.2016 roku na okres wspólnej 5-letniej kadencji. Obecna kadencja Rady Nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 12.04.2021 r. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 (art. 386 § 2 k.s.h. w zw. z art. 369 § 4 k.s.h.).

W okresie 1-12 kwietnia 2016 r. w Radzie Nadzorczej zasiadała Pani Joanna Synowiec oraz Pani Sylwia Olczyk. W dniu 15.03.2016 r. Pani Joanna Synowiec złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta z dniem odbycia najbliższego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta.

4.3.3. Walne Zgromadzenie

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



Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradowało w dniu 12.04.2016 r. Walne Zgromadzenie odbyło się na podstawie formalnego zwołania w trybie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami Statutu oraz regulacjami zawartymi w Regulaminie. Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 2) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 4) zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 5) pokrycia straty z części kapitału zapasowego Spółki pochodzącego z agio,
- 6) przeznaczenia części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki,
- 7) udzielenia Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Dariuszowi Olczyk absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 8) udzielenia Członkowi Rady Nadzorczej Sylwii Olczyk absolutorium z wykonywania przez nią obowiązków w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 9) udzielenia Członkowi Rady Nadzorczej Janowi Olczyk absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 10) udzielenia Członkowi Rady Nadzorczej Joannie Synowiec absolutorium z wykonywania przez nią obowiązków w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 11) udzielenia Członkowi Rady Nadzorczej Tomaszowi Dotkuś absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 12) udzielenia Członkowi Zarządu Bartoszewi Kuźniar absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 13) udzielenia Członkowi Zarządu Marzenie Przeniosło absolutorium z wykonywania przez nią obowiązków w roku obrotowym 01.01.2015–31.12.2015 r.,
- 14) powołania członka Rady Nadzorczej Dariusza Olczyka na nową wspólną kadencję,
- 15) powołania członka Rady Nadzorczej Jana Olczyka na nową wspólną kadencję,
- 16) powołania członka Rady Nadzorczej Tomasza Dotkusia na nową wspólną kadencję,
- 17) powołania Bartosza Krzesiaka jako członka Rady Nadzorczej na nową wspólną kadencję,
- 18) powołania Arkadiusza Króla jako członka Rady Nadzorczej na nową wspólną kadencję.

W pierwszym półroczu 2016 roku nie miało miejsca Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokum Deweloper S.A.



4.4. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

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

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

https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf

Oświadczenie na temat stanu stosowania przez Spółkę Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 znajduje się na stronie internetowej Spółki:

<http://inwestor.lokum-deweloper.pl/spolka/lad-korporacyjny>

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

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

1) W całości Rekomendacji I.R.2. Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, która wymaga w sytuacji, jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie.

Działalność sponsoringowa, charytatywna lub inna o zbliżonym charakterze występuje incydentalnie. W przypadku zwiększenia aktywności Spółki w tym zakresie, Spółka rozważy możliwość wdrożenia stosownej polityki w tym zakresie i odpowiednio będzie zamieszczała informacje na ten temat w rocznych sprawozdaniach.

2) W całości Zasady I.Z.1.16. Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, która wymaga, aby Spółka prowadziła korporacyjną stronę internetową i zamieszczała na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa, także informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia, nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Wyłączenie stosowania powyższej zasady, Spółka uzasadnia tym, że Zarząd zamierza prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce w początkowym jej okresie działania jako spółki publicznej, co nie wyklucza przyjęcia tych zasad w przyszłości. Wskazać przy tym należy, że Spółka umieszcza na swojej stronie internetowej nagranie wideo z obrad Walnego Zgromadzenia.

3) W części Rekomendacji II.R.2., która wymaga, aby osoby podejmujące decyzję w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki dążyły do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego.

Dotychczas Spółka w pełni stosowała się do powyższej zasady i Rada Nadzorcza składała się z trzech członków płci męskiej i 2 członków płci żeńskiej, którzy wyróżniali się kierunkowym wykształceniem oraz bogatym doświadczeniem. Od kwietnia 2016 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków: Dariusz Olczyk, Jan Olczyk, Arkadiusz Król, Bartosz Krzesiak, Tomasz Dotkuś. Nowo wybrany skład Rady Nadzorczej zapewnia wszechstronność i różnorodność tego organu pod kątem wykształcenia, wieku oraz doświadczenia zawodowego, jednakże wyłącza parytet płci.



Wyłączenie stosowania powyższej zasady w zakresie parytetu płci podyktowane było brakiem kandydatur na członków rady nadzorczej płci żeńskiej. Abstrahując od powyższego wyjątku, Walne Zgromadzenie dokonując wyboru nowego składu Rady Nadzorczej zamierza zawsze respektować tą zasadę.

4) W całości Zasady II.Z.2., która nakazuje, aby zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymagało zgody rady nadzorczej.

Dokumentacja korporacyjna Spółki nie przewiduje zapisów dotyczących wskazanej zasady, a także umowy z członkami Zarządu nie nakładają takich ograniczeń. Spółka stosuje obowiązujące przepisy prawa (art. 380 k.s.h.), zgodnie z którym członek zarządu nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, a także zapisy regulaminu Zarządu przewidują, że bez zezwolenia Rady Nadzorczej Spółki Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej osobie prawnej jako członek organu.

5) W całości Zasady IV.Z.18, w myśl której uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie niższym niż 0,50 zł, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.

Aktualna wartość nominalna akcji Spółki jest na poziomie 0,20 zł, jednakże Spółka nie planuje dokonywać takiego rodzaju operacji na akcjach, które prowadziłyby do wskazanej w zasadzie sytuacji.

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

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

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

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



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

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

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

Lokum Deweloper S.A. nie dotyczą zasady/ rekomendacje: I.Z.2., II.Z.8, IV.R.2. IV.R.3., IV.Z.2., VI.R.3., VI.Z.1. oraz VI.Z.2.



5. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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



6. Inne istotne informacje

6.1. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu

W nawiązaniu do opublikowanego 31 sierpnia 2015 roku raportu bieżącego EBI nr 15/2015 w przedmiocie realizacji szacunkowych wyników finansowych sporządzonych według przyjętego planu finansowego na lata 2015-2016 Zarząd Spółki informuje, iż dokonał cyklicznej – pozytywnej oceny możliwości realizacji opublikowanych szacunków i przekazuje do publicznej wiadomości stanowisko o podtrzymaniu prognozy wyników finansowych dla Grupy Lokum Deweloper na koniec roku obrotowego 2016.

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

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. nie występowały przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. nie toczyły się dwa lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.



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

W okresie sprawozdawczym Spółka dominująca była poręczycielem kilku zobowiązań swoich jednostek zależnych.

Jednostka zależna	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Przedmiot finansowania	Umowna kwota zobowiązania (tys. PLN)	Saldo na 30.06.2016 (tys. PLN)	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	PKO Bank Polski S.A.	umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż	koszty netto inwestycji deweloperskiej Lokum di Trevi – etap V, realizowanej we Wrocławiu przy ul. Klimasa	22 178	0	20.03.2015	09.06.2016
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	PKO Bank Polski S.A.	umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż	koszty netto inwestycji deweloperskiej Lokum di Trevi – etap VI i VII, realizowanej we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej	58 154	0	31.03.2016	01.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	PKO Bank Polski S.A.	umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż	koszty netto inwestycji deweloperskiej Lokum da Vinci – etap III i IV, realizowanej we Wrocławiu przy ul. Bajana i ul. Drzewieckiego	63 199	0	29.06.2015	10.05.2016
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	PKO Bank Polski S.A.	umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż	koszty netto inwestycji deweloperskiej Lokum Victoria – etap IA i IB, realizowanej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej	24 860	0	30.12.2015	01.05.2018

W dniu 31.03.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu występującej jako wystawca weksla własnego niepełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż udzielonego w walucie polskiej zawartej w dniu 31 marca 2016 r. na kwotę kredytu 58 153 672,00 zł przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 28.02.2018 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.06.2016 r. wynosiła 0,00 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynki 1 i 2) oraz Etap VII (budynki 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej.

Wynagrodzenie za poręczenie jest uzależnione od wartości salda poręczanego kredytu, z uwzględnieniem stawki 0,25% za każde kolejne 3 okresy odsetkowe kredytu. W okresie sprawozdawczym łączna wartość wynagrodzenia należna i zafakturowana wyniosła 39 tys. zł.



6.4. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki 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.

Czynniki te w dużej mierze determinują popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę oraz lokalizację.

Uproszczenie przepisów regulujących proces inwestycyjny poprzez deregulację procedur planistycznych, prawa budowlanego, warunków technicznych, a także prawa środowiskowego czy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może doprowadzić do spadku kosztów realizacji inwestycji.

Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność w zakresie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie we Wrocławiu i w Krakowie. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta będzie realizowana dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez Zarząd:

- dywersyfikacja źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu o kapitały własne, w tym zyski zatrzymane, oraz wpłaty od klientów, kredyty bankowe i emisje obligacji; zapewnienie Grupie właściwych sposobów 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,
- dalsza rozbudowa banku ziemi; nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.



7. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

7.1. Ryzyko finansowe

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, pożyczki, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstałe w wyniku prowadzonej działalności.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

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

7.1.1. Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

- monitoring rentowności realizowanych projektów oraz przyjętego budżetu,
- pomiar i monitoring pozycji bilansowych narażonych na ryzyko,
- zasady raportowania Zarządowi zawartych transakcji,
- zasady wyceny zawartych transakcji (zgodnie z MSR 39 (2008) wraz z MSSF 7(2008)).

7.1.2. Ryzyko związane z płynnością

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. utraty lub ograniczenia zdolności do regulowania zobowiązań, jak i planowanych i nieplanowanych wydatków związanych z prowadzoną działalnością. Zarządzanie ryzykiem płynności odbywa się poprzez comiesięczne kontrolowanie i raportowanie mierników płynności finansowej, monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz



długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków. Główne kontrole, następujące cyklicznie co 6 miesięcy, polegają na przedstawieniu Zarządowi podstawowych raportów związanych z działalnością operacyjną, inwestycyjną i finansową Grupy wraz z ich komentarzem. Celem raportowania jest zaznajomienie Zarządu z ogólną sytuacją finansową Grupy. Pracownicy działu finansowego analizują sytuację i kondycję finansową spółek Grupy, porównują osiągnięte wyniki z wielkościami planowanymi oraz badają wielkość odchyłań, a następnie ustalają możliwe do wykorzystania środki zaradcze.

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

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

7.1.3. Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. W dniu 24.02.2016 r. Grupa zawarła umowę przedwstępną nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej i Gazowej na kwotę 6 mln EUR. Podpisanie umowy przyrzeczonej planowane jest do 30.09.2016 r.

7.1.4. Ryzyko kredytowe

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

7.1.5. Ryzyko zmiany cen

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

7.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

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

7.2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

Rynek deweloperski w Polsce jest obszarem wysoce konkurencyjnym. Działalność licznych podmiotów może doprowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych lub do wzrostu cen gruntów dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.



7.2.2. Wahania koniunktury branży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się wahaniami koniunktury, w związku z którymi liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego, a jego zakończeniem, istnieje ryzyko, że po jego ukończeniu rynek będzie nasycony i sprzedaż mieszkań po zakładanych cenach i marżach będzie zagrożona. Grupa wybiera takie lokalizacje dla swoich inwestycji i tak kształtuje ofertę mieszkaniową, by była ona odporna na wahania koniunktury.

7.2.3. Koncentracja działalności deweloperskiej na rynku wrocławskim

Obecnie Grupa realizuje wszystkie projekty deweloperskie we Wrocławiu, dlatego jej wyniki są uzależnione od sytuacji panującej właśnie na tym rynku. Jest to trzeci pod względem wielkości rynek mieszkaniowy w Polsce, dlatego można prognozować, że w dalszym ciągu będzie się on rozwijał. Wieloletnia działalność Grupy we Wrocławiu, pozwoliła zebrać solidną wiedzę na temat tego rynku. Grupa potrafi trafnie i elastycznie dostosować ofertę mieszkaniową do oczekiwań Klientów. Strategia rozwoju Grupy uwzględnia również obecność na dwóch największych rynkach w Polsce. W pierwszej kolejności Grupa rozpoczyna działalność w Krakowie. Dla realizacji tego celu w pierwszym półroczu 2016 zawarto umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ul. Kobierzyńskiej w Krakowie oraz umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Walerego Sławka w Krakowie

7.2.4. Rozszerzenie działalności Grupy na inne rynki

Grupa poprzez nabycie nieruchomości gruntowych rozszerza zakres działalności na rynek krakowski. Podjęcie decyzji o nabyciu gruntu pod zabudowę poprzedzone jest zawsze niezwykle staranną analizą możliwości wykonania potencjalnych projektów deweloperskich o zadowalających marżach. Grupa będzie prowadziła działalność na nowych rynkach w oparciu o skuteczny model biznesowy sprawdzony we Wrocławiu oraz wcześniejszą identyfikację ryzyka rozpoczęcia działalności w nowych lokalizacjach.

7.2.5. Dostępność nowych terenów inwestycyjnych

Grupa dzięki wieloletniej obecności na rynku wrocławskim, zdobytemu doświadczeniu oraz wypracowanej pozycji dokonuje zakupu nowych gruntów w atrakcyjnych cenach umożliwiającym realizowanie zadowalających marż. Grupa we własnym zakresie aktywnie analizuje rynek nieruchomości gruntowych, a także współpracuje z firmami zajmującymi się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Wieloletnia współpraca z tymi podmiotami pozwala na wczesne pozyskiwanie informacji o nieruchomościach przewidzianych do sprzedaży, co wraz ze zdolnością szybkiego przeprowadzenia analizy nieruchomości i podejmowania decyzji zakupowych umożliwia zakup gruntu przed konkurencją. Przy pozyskiwaniu gruntów pod inwestycje w innych miastach, Grupa prowadzi własne analizy rynkowe oraz dodatkowo wspiera się specjalistycznymi zewnętrznymi opracowaniami. Ponadto Grupa dąży do nabywania gruntów przeznaczonych pod inwestycje, posiadających wystarczające uregulowania planistyczne.

7.2.6. Koszty realizacji projektów deweloperskich

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

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



7.2.7. Terminowość realizacji projektów deweloperskich

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

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

7.2.8. Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

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

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

7.2.9. Warunki atmosferyczne

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

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

7.2.10. Dostępność finansowania

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

Grupa ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia na stosunkowo niskim poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadowalających Grupę warunkach.



7.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

7.3.1. Czynniki makroekonomiczne

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

7.3.2. Regulacje prawne

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Grupy. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek nieruchomości, rynek papierów wartościowych (w tym w zakresie obowiązków informacyjnych), stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w przyszłości.

7.3.3. Przepisy prawa podatkowego

W praktyce organy podatkowe stosują prawo, opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.



8. Inne istotne wydarzenia

- W dniu 4.01.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie III etapu inwestycji Lokum da Vinci obejmującego 90 mieszkań.
- W dniu 8.01.2016 r. Spółka nabyła 171 895,14 jednostek uczestnictwa funduszu Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału („Subfundusz”) za łączną cenę 24 mln zł, tj. 139,62 zł za pojedynczą jednostkę uczestnictwa („Aktywa”). Subfundusz jest zarządzany przez Quercus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Nabycie Aktywów zostało sfinansowane ze środków pochodzących z przepływów finansowych wygenerowanych z przedsięwzięć inwestycyjnych prowadzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper („Środki”). Zarząd Spółki uznał, że przez okres, w którym niemożliwe będzie przeznaczenie Środków na nowe zadania inwestycyjne właściwe będzie ich ulokowanie w jednostki uczestnictwa charakteryzujące się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego. Subfundusz realizuje swoją politykę inwestycyjną poprzez lokowanie środków głównie w instrumenty dłużne.
- W dniu 15.01.2016 r. zrealizowana została transakcja odkupu od Spółki 164 579,6 jednostek uczestnictwa Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału („Subfundusz”), za łączną cenę 23 mln zł, tj. 139,75 zł za jednostkę uczestnictwa. Wskazane powyżej środki uzyskane ze zbycia jednostek uczestnictwa Subfunduszu przez okres, w którym niemożliwe będzie ich wykorzystanie na cele wskazane w Prospekcie emisyjnym Lokum Deweloper S.A. zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 5 października 2015 r., zostaną umieszczone na lokatach bankowych. Środki mogą być również lokowane w innych bezpiecznych instrumentach finansowych – obligacje skarbowe, bony skarbowe rządu polskiego lub fundusze inwestycyjne inwestujące wyłącznie w takie instrumenty.
- W dniu 23.02.2016 r. Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) i Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjęły uchwały w przedmiocie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii B Emitenta. BondSpot podjął Uchwałę Nr 36/16, natomiast Giełda podjęła Uchwałę Nr 170/2016. Zarząd Giełdy oraz Zarząd BondSpot postanowiły wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 30 000 obligacji na okaziciela serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 30 000 000 zł i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 zł.
- W dniu 24.02.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k. (Kupujący) zawarła przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Międzyleskiej we Wrocławiu o łącznej powierzchni 1,83 ha oraz prawa własności budynków i budowli usytuowanych na tym gruncie, stanowiących odrębną nieruchomość. Umowa przedwstępna nabycia ww. nieruchomości została zawarta w dniu 8.05.2014 r. Cenę nabycia nieruchomości strony umowy ustaliły na kwotę 11,76 mln zł. Na poczet ceny nabycia Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k. w dniu 8.05.2014 r. zapłaciła kwotę 2 mln zł, a w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k. zapłaciła Sprzedającemu kwotę w wysokości 6 mln zł. Pozostała do zapłaty kwota w wysokości 3,76 mln zł zostanie zapłacona przez Kupującego nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r. Nabycie nieruchomości przy ul. Międzyleskiej we Wrocławiu stanowi realizację celów emisji akcji serii C Emitenta, wskazanych w Prospekcie emisyjnym Lokum Deweloper S.A. zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 5 października 2015 r. Na nieruchomości przy ul. Międzyleskiej Emitent zaplanował realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami pod nazwą Lokum Di Trevi etap VI i Lokum Di Trevi etap VII.
- W dniu 24.02.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (Kupujący) zawarła umowę przedwstępną nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (Umowa Przedwstępna), położonej we Wrocławiu przy ul. Gazowej i Międzyleskiej, o łącznej powierzchni 3,75 ha (Nieruchomość). Zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (Umowa Przyrzeczona) nastąpi w terminie do dnia 30.09.2016 r., po uzyskaniu zgody banku, która ma zostać zawarta w piśmie o warunkach spłaty kredytu udzielonego



przez bank sprzedającym, określającym kwotę do spłaty w celu zwolnienia z hipoteki na Nieruchomości ustanowionej jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez bank sprzedającym. Cena sprzedaży została ustalona między stronami na kwotę 6 000 000 (sześć milionów) EUR. Na Nieruchomości Grupa planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami. Przewidywana ilość lokali dla Nieruchomości wynosi około 740 o łącznej powierzchni użytkowej w przedziale 36-37 tys. m².

- W dniu 26.02.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, o łącznej powierzchni około 3,14 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 33,2 mln zł powiększona o podatek VAT, tj. łącznie 40,8 mln zł została zapłacona w dniu 26.02.2016 r. Nabycie Nieruchomości zostało sfinansowane ze środków pochodzących z emisji obligacji serii B oraz ze środków pochodzących z przepływów finansowych wygenerowanych z przedsięwzięć inwestycyjnych prowadzonych przez spółki z grupy kapitałowej Emitenta. Na Nieruchomości w Krakowie Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami.
- W dniu 1.03.2016 r. Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) i Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjęły uchwały w przedmiocie wyznaczenia na dzień 4 marca 2016 r. pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 30.000 obligacji na okaziciela serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 30 000 000 zł i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 zł („Obligacje”), oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00056. BondSpot podjął Uchwałę Nr 46/16, natomiast Giełda podjęła Uchwałę Nr 200/2016. Zarząd Giełdy postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą „LKD1218”. Zarząd BondSpot postanowił w ww. uchwale określić dla Obligacji: dzień ostatniego notowania – 5 grudnia 2018 r., jednostkę obrotu – 1 szt., jednostkę obligatoryjną – 100 szt. oraz symbol – LKD1218.
- W dniu 23.03.2016 r. Rada Nadzorcza Spółki dominującej pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu skierowany do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia dotyczący przeznaczenia części kapitału zapasowego Spółki dominującej w kwocie 11 160 000,00 zł stanowiącej część zysku netto wypracowanego przez Spółkę dominującą w poprzednich latach obrotowych, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki dominującej (Dywidenda) oraz dotyczący dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy. Na każdą akcję Spółki dominującej będzie przypadała kwota 0,62 zł Dywidendy.
- W dniu 31.03.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. (Lokum 3) zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 3 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 58 153 672,00 zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynki 1 i 2) oraz Etap VII (budynki 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Międzyzleskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 28.02.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.12.2018 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez Lokum 3 zadłużenia. Kredyt wypłacany jest w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.
- W dniu 12.04.2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, na skutek rekomendacji Zarządu Emitenta z dnia 16.03.2016 r. oraz Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 23.03.2016 r., podjęło uchwałę nr 10/04/2016 w sprawie przeznaczenia części kapitału zapasowego Emitenta na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta za rok obrotowy 01.01.2015 – 31.12.2015 (Dywidenda). Zgodnie z podjętą uchwałą nr 10/04/2016, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta postanowiło część zysku netto w kwocie 11 160 000,00 zł, wypracowanego przez Emitenta w poprzednich latach obrotowych i stanowiącego obecnie część kapitału zapasowego, przeznaczyć do wypłaty dla akcjonariuszy Emitenta. Na każdą akcję Emitenta będzie przypadała kwota 0,62 zł Dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień Dywidendy datę 19 kwietnia 2016 r. oraz dzień wypłaty Dywidendy datę 4 maja 2016 r.
- W dniu 12.04.2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwały w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Emitenta, na okres wspólnej 5-letniej kadencji, rozpoczynającej się z dniem 12 kwietnia 2016 r., następujących Członków Rady Nadzorczej: 1. Dariusza Olczyka – Przewodniczącego Rady Nadzorczej; 2. Jana Olczyka; 3. Tomasza Dotkusia; 4. Bartosza Krzeziaka; 5. Arkadiusza Króla. Nowo powołani Członkowie Rady Nadzorczej w osobach Pana Tomasza Dotkusia oraz Pana Bartosza Krzeziaka spełniają kryteria Członka Niezależnego w rozumieniu § 15 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Emitenta i § 10 ust. 10 Statutu Emitenta oraz złożyli pisemne oświadczenia o spełnieniu kryteriów niezależności, wskazanych w odpowiednich regulacjach dotyczących spółek publicznych, a ponadto określonych w § 2 ust. 3 i § 15 ust. 2 pkt 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Emitenta. Zgodnie ze złożonymi



oświadczeniami nowo powołani członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonują innej działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnicy spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członkowie organu spółki kapitałowej oraz nie uczestniczą w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członkowie jej organu. Wyżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej oświadczyli również, że nie są wpisani do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym. W dniu 28.04.2016 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie wyboru Pana Jana Olczyka na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Pana Arkadiusza Króla na Sekretarza Rady Nadzorczej Emitenta.

- W dniu 10.05.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. (Lokum 4) dokonała całkowitej spłaty kredytu przeznaczonego na realizację III i IV etapu inwestycji Lokum da Vinci. Wraz z dokonaniem całkowitej spłaty kredytu nastąpiło rozwiązanie umowy kredytowej oraz została rozpoczęta procedura zwalniania zabezpieczeń zakończonej umowy.
- W dniu 16.05.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie V etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 152 mieszkania.
- W dniu 19.05.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji jako działka nr 3/20, położonej w rejonie ul. Walerego Sławka w Krakowie – Wola Duchacka, o powierzchni 0,5 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 4 mln zł netto została powiększona częściowo o podatek VAT i wyniosła łącznie 4,61 mln zł. Zakup został sfinansowany ze środków pozyskanych z emisji akcji serii C Emitenta. Nabycie Nieruchomości stanowi jeden z etapów realizacji strategii rozwoju Emitenta wskazanej w Prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 5 października 2015 r. (Prospekt), w zakresie powiększenia banku ziemi na rynku krakowskim. Zakup wyżej wymienionej Nieruchomości związany jest z realizacją głównego celu Emitenta, jakim jest nabycie pozostałych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Walerego Sławka w Krakowie.
- W dniu 9.06.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. (Lokum 3) dokonała całkowitej spłaty kredytu przeznaczonego na realizację V etapu inwestycji Lokum di Trevi. Wraz z dokonaniem całkowitej spłaty kredytu nastąpiło rozwiązanie umowy kredytowej oraz została rozpoczęta procedura zwalniania zabezpieczeń zakończonej umowy.



9. Zdarzenia po dniu 30 czerwca 2016 r.

- W dniu 18.07.2016 r. Zarząd Lokum Deweloper S.A. po dokonaniu redukcji zapisów, dokonał przydziału 40 000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 40 mln zł, pod warunkiem ich opłacenia na podstawie instrukcji rozrachunku. Cena emisyjna Obligacji równa była wartości nominalnej, natomiast jako Dzień Emisji wyznaczono 20.07.2016 r. Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie. Obligacje nie są zabezpieczone i nie posiadają formy dokumentu. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,6%, chyba że ulegnie ona zmianie zgodnie z warunkami emisji. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia), odrębnie dla każdego 6-miesięcznego okresu odsetkowego i wypłacany będzie w dniu płatności odsetek. Opłacenie obligacji nastąpiło, zgodnie z warunkami emisji, w dniu 20.07.2016 r. W warunkach emisji Obligacji Emitent zobowiązał się, że dywidenda wypłacana za rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda.
- W dniu 19.07.2016 r. Zarząd Lokum Deweloper S.A. otrzymał informację o wydaniu przez Ministra Skarbu Państwa zgody na nabycie przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 Sp. k. prawa własności oraz prawa użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanych położonych we Wrocławiu w rejonie ulic J. Poniatowskiego 2-4, Bolesława Prusa oraz Jedności Narodowej, o łącznej powierzchni około 1,25 ha (Nieruchomości), stanowiących przedmiot przetargu ustnego nieograniczonego, organizowanego przez Uniwersytet Medyczny im. Piastów Śląskich we Wrocławiu (Sprzedający), który miał miejsce w dniu 19.04.2016 r. we Wrocławiu.
- W dniu 28.07.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/24, 3/25, 268/5, 268/6, 269/7, 4/4, 4/6, 6/12, 6/8, 6/10, położonych w rejonie ul. Walerego Sławka w Krakowie – Wola Duchacka, o łącznej powierzchni około 3,9 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 40,2 mln zł netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 49,4 mln zł. Zakup został sfinansowany ze środków pozyskanych z emisji akcji serii C objętej Prospektem emisyjnym Emitenta zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 05.10.2015 r. (Prospekt) oraz emisji obligacji serii C. Nabycie Nieruchomości stanowi zakończenie realizacji głównych celów emisji akcji serii C wskazanych w Prospekcie – wszystkie umowy przedwstępne tj. umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Międzyzleskiej we Wrocławiu, umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Walerego Sławka w Krakowie, umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu zostały przekształcone w umowy przyrzeczone. Zakup Nieruchomości stanowi również realizację jednego z etapów strategii rozwoju Emitenta w zakresie powiększenia banku ziemi w Krakowie. Na Nieruchomości oraz działce nr 3/20, nabytej przez Kupującego w dniu 19 maja 2016 r., których łączna powierzchnia gruntów stanowi około 4,4 ha, Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi i usługami. Przewidywana ilość lokali dla Nieruchomości wynosi 966 o łącznej powierzchni użytkowej w granicach 55 tys. m².
- W dniu 3.08.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności oraz prawa użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanych, oznaczonych w ewidencji numerami 134/1, 134/2, 128, 141/4 oraz 127/2, położonych we Wrocławiu w rejonie ulic J. Poniatowskiego 2-4, Bolesława Prusa oraz Jedności Narodowej (Nieruchomości) o łącznej powierzchni około 1,25 ha. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 13,4 mln zł netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 16,5 mln zł, przy czym na poczet ceny zaliczono wadium w wysokości 0,6 mln zł. Zakup został sfinansowany ze środków własnych Emitenta, ze środków pochodzących z przepływów finansowych wygenerowanych z przedsięwzięć inwestycyjnych prowadzonych przez spółki z grupy kapitałowej Emitenta, a ponadto z wykorzystaniem instrumentów dłużnych pochodzących z emisji obligacji serii C. Na Nieruchomościach planowana jest realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci lokali mieszkalnych wraz z towarzyszącą zabudową usługową, polegająca na częściowym wykorzystaniu istniejących zabytkowych budynków poprzez ich rewitalizację, a w pozostałym zakresie na budowie nowych obiektów.



10. Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku

Powyższe sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 sierpnia 2016 roku.

Bartosz Kuźniar, Prezes Zarządu

Marzena Przeniosło, Wiceprezes Zarządu