



**Sprawozdanie zarządu
Grupy Kapitałowej
Lokum Deweloper S.A.**

za okres 01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.



Spis treści

1.	Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	2
1.1.	Informacje ogólne	2
1.2.	Przedmiot działalności	2
1.3.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe	4
1.3.1.	Struktura Grupy Kapitałowej	4
1.3.2.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	6
1.4.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)	6
1.5.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	6
1.6.	Struktura sprzedaży jednostki dominującej	7
1.7.	Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku	7
1.8.	Inwestycje zakończone, realizowane i planowane	10
1.9.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	11
2.	Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper	12
2.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym	12
2.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	14
2.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów	16
2.4.	Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	16
2.5.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanym Emitenta	17
2.6.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta	18
2.7.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	19
3.	Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	21
3.1.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	21
3.1.1.	Ryzyko finansowe	21
3.1.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	22
3.1.3.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	23
3.2.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągane wyniki przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy	24
	Wpływ KPO i nieustająca presja kosztowa	24
4.	Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.	26
4.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent	26
4.2.	Kapitał zakładowy	26
4.3.	Akcjonariat	27
4.4.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	27
4.5.	Ograniczenia praw z akcji	28
4.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	28
4.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	28
4.8.	Zmiana statutu Spółki	28
4.9.	Walne zgromadzenie Spółki	28
4.10.	Zarząd	29
4.11.	Rada nadzorcza	29
4.12.	Komitet audytu	30
5.	Pozostałe informacje	31
5.1.	Stanowisko zarządu dotyczące możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu	31
5.2.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	31
5.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	31
5.4.	Inne istotne wydarzenia	31
5.5.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	31
6.	Zatwierdzenie do publikacji	32



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

1.1. Informacje ogólne

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

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

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

Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper należy czytać łącznie ze sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 21 marca 2025 roku.

Półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ. U. 2025 r. poz. 755).

1.2. Przedmiot działalności

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

Rolą Spółki jest:

- analiza zmian zachodzących na rynku nieruchomości, w szczególności w sektorach prowadzonej działalności deweloperskiej;
- wyszukiwanie nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz nabywanej nieruchomości, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- stworzenie we współpracy z architektami koncepcji zabudowy, nadzór nad wykonaniem projektu, w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych;
- nabywanie na rzecz spółek operacyjnych nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich;



- prowadzenie negocjacji w zakresie pozyskania finansowania;
- pozyskanie finansowania na realizację projektów deweloperskich;
- przygotowanie budowy i pozyskiwanie podwykonawców robót budowlanych;
- pełnienie funkcji inwestora zastępczego oraz komercjalizacja inwestycji dla Lokum Deweloper FIZ;
- sprawowanie funkcji nadzorczych i zarządczych, w tym w zakresie nadzoru technicznego, nad projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki operacyjne obejmujące m.in. kontrolę i przebieg, w tym terminowości i prawidłowości;
- prowadzenie działań marketingowych i PR oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- analiza otoczenia prawnego w zakresie zawieranych umów;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz spółek operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy, sprzedaży, wynajmu oraz świadczenia usług zakwaterowania nieruchomości lokalowych we Wrocławiu i Krakowie.

Inwestycje realizowane są w jednostkach zależnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa koncentruje swoją działalność na rynku wrocławskim. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystynktywną realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych: nasycenie zielenią, strefy aktywnego wypoczynku, bogato aranżowane place zabaw dla dzieci oraz atrakcyjna architektura i ład przestrzenny. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo-usługowego. Komfort życia i bezpieczeństwo mieszkańców to szczególne priorytety, które są realizowane poprzez przemyślane rozwiązania w zakresie dodatkowej infrastruktury w postaci monitoringu i ochrony osiedla oraz miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset i więcej mieszkań w jednej lokalizacji. Założony rygor projektowo-wykonawczy we właściwy sposób odpowiada na potrzeby zarówno nabywców szukających lokali dających atrakcyjną stopę zwrotu, przy wykorzystaniu funkcji najmu, jak również tych, którzy mają sprecyzowane wymagania w zakresie własnych potrzeb mieszkaniowych. Oferowane lokale sprzedawane są zarówno w tzw. standardzie deweloperskim, jak też z wykończeniem „pod klucz”. Przystępność cenowa połączona z wysoką jakością osiedli i samych mieszkań oraz ich lokalizacja – odporna na zmieniające się mody rynkowe – gwarantuje Grupie stabilną sprzedaż z zachowaniem dobrej rentowności umożliwiającej jej stały rozwój.

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

Jednocześnie w ramach Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w oparciu o umowę o zastępstwo inwestycyjne z Lokum Deweloper FIZ z siedzibą w Krakowie, Spółka zobowiązała się do realizacji i komercjalizacji inwestycji należących do Funduszu.

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



1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

Na dzień 30 czerwca 2025 roku właścicielem 70,89 % akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Halit sp. z o.o.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku jednostką dominującą wyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. była spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna, a jednostką dominującą najwyższego szczebla - Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

W dniu 1 października 2024 roku nastąpiło połączenie spółki pod firmą Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przejmująca) z siedzibą we Wrocławiu ze spółką Nasze Pasaże S.A. (spółka przejmowana). Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. W związku z połączeniem Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością stała się większością akcjonariuszem Spółki.

Wszystkie udziały Halit sp. z o.o. należą do pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

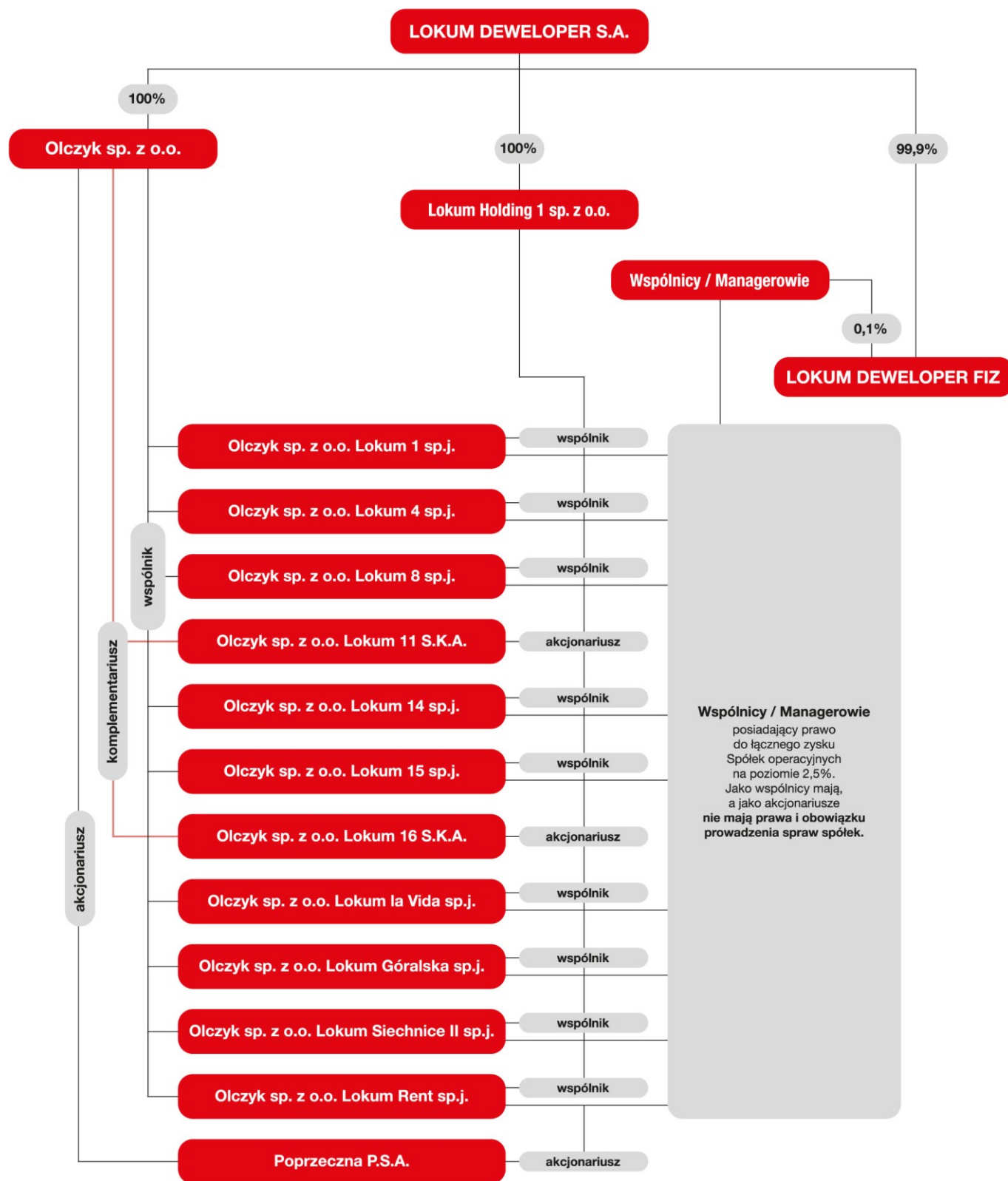
Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum la Vida
Olczyk sp. z o.o. Lokum Góralska sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Góralska
Olczyk sp. z o.o. Lokum Siechnice II sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Siechnice II
Olczyk sp. z o.o. Lokum Rent sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Rent
Poprzeczna P.S.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Poprzeczna
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	Lokum Deweloper FIZ

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W 2024 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum 7, Lokum 9 i Lokum 13, które połączyły się z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej oraz Lokum Siechnice, dla której w listopadzie 2024 roku podjęto uchwałę w sprawie rozwiązania spółki bez likwidacji.



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych);
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 8, Lokum 11, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum Ia Vida, Lokum Góralska, Lokum Siechnice II, Lokum Rent, Poprzeczna;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Deweloper S.A.).

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2025 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

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

W dniu 26 marca 2025 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej - Poprzeczna Prosta Spółka Akcyjna. W dniu 27 marca 2025 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001164139. Akcjonariuszem spółki są: Olczyk oraz Lokum Holding 1. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

W dniu 28 kwietnia 2025 roku zmieniła się struktura własnościowa spółki Lokum 11, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariuszy Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 30 czerwca 2025 roku doszło do zmian umów spółek z Grupy Kapitałowej w zakresie wystąpienia wspólnika Arkadiusza Króla (Lokum 1, Lokum 4, Lokum 8, Lokum 14, Lokum 15, Lokum Góralska, Lokum Ia Vida, Lokum Rent, Lokum Siechnice II).

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 25 lipca 2025 roku doszło do uzgodnienia i zawarcia planu połączenia przez przejęcie spółki Lokum 11. Spółką przejmującą będzie Lokum Holding 1, natomiast spółką przejmowaną Lokum 11. W dniu 9 września 2025 roku spółki podjęły uchwały w zakresie połączenia.

1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.

1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W dniu 25 lutego 2025 roku Lokum Deweloper FIZ zawarł umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, o powierzchni ok. 11,7 ha, na warunkach określonych w umowie przedwstępnej i zmienionej aneksami. Strony ustaliły cenę stałą w kwocie 55,4 mln PLN netto plus należny podatek VAT. Strony ustaliły również wynagrodzenie dodatkowe należne sprzedającemu po przekroczeniu 69 250 metrów kwadratowych PUM/PUU, tj. opartego na liczbie metrów kwadratowych PUM/PUU wynikających z ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę dla nieruchomości oraz kwoty 800 PLN netto za każdy metr kwadratowy PUM/PUU. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zapłatę wynagrodzenia dodatkowego przez Lokum Deweloper FIZ na rzecz sprzedającego.

W dniu 2 kwietnia 2025 roku Poprzeczna zawarła przedwstępną warunkową umowę zakupu czterech niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych we Wrocławiu, przy al. Poprzecznej, o powierzchni ok. 1,7867 ha. Zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia prawa



użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi m.in. pod warunkiem, że Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona przysługującego Gminie Wrocław ustawowego prawa pierwokupu. Strony ustaliły, że łączna cena sprzedaży wyniesie 3,8 mln zł netto.

1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej

Jednostka dominująca koordynuje i nadzoruje działalność poszczególnych spółek zależnych, stanowiąc centralny ośrodek decyzyjny w zakresie tworzenia i realizacji strategii rozwoju Grupy. Lokum Deweloper S.A. podejmuje działania ukierunkowane na optymalizację kosztów operacyjnych, kształtuje spójną politykę handlową i marketingową oraz pełni funkcję koordynatora tych działań w skali całej Grupy. Usługi świadczone przez Spółkę na rzecz jednostek powiązanych, w ramach zawartych umów, zostały uporządkowane według kluczowych obszarów kompetencji, które stanowią jednocześnie główne źródło przychodów ze sprzedaży.

Źródło przychodu	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)		od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	4 020	25,39%	3 793	27,46%
Usługi księgowe, prawne i administracyjne	4 160	26,28%	3 963	28,69%
Usługi wsparcia sprzedaży i obsługi posprzedażowej	3 626	22,91%	3 530	25,56%
Usługi marketingowe	1 526	9,64%	1 595	11,55%
Wykonanie, przygotowanie i komercjalizacja inwestycji	2 494	15,75%	927	6,71%
Razem	15 826	99,97%	13 808	99,96%
Ogółem przychody ze sprzedaży	15 830	100,00%	13 813	100,00%

1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w I półroczu 2025 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

Cechą charakterystyczną pierwotnego rynku mieszkaniowego, na którym działa Grupa, jest rozproszenie odbiorców. Nie identyfikuje się odbiorców, których udział osiągałby co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Główni odbiorcy to osoby fizyczne poszukujące mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – przede wszystkim ludzie młodzi (single), młode małżeństwa oraz rodziny szukające większych lokali, które zapewniają komfort funkcjonowania, a często również stają się ekwiwalentem dla domu jednorodzinnego położonego z dala od centrum. Pewną część odbiorców stanowią także osoby w wieku emerytalnym, którym sytuacja finansowa pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych i korzystanie z bogatej i nowoczesnej infrastruktury osiedli budowanych przez Grupę. Wśród klientów są również osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych.

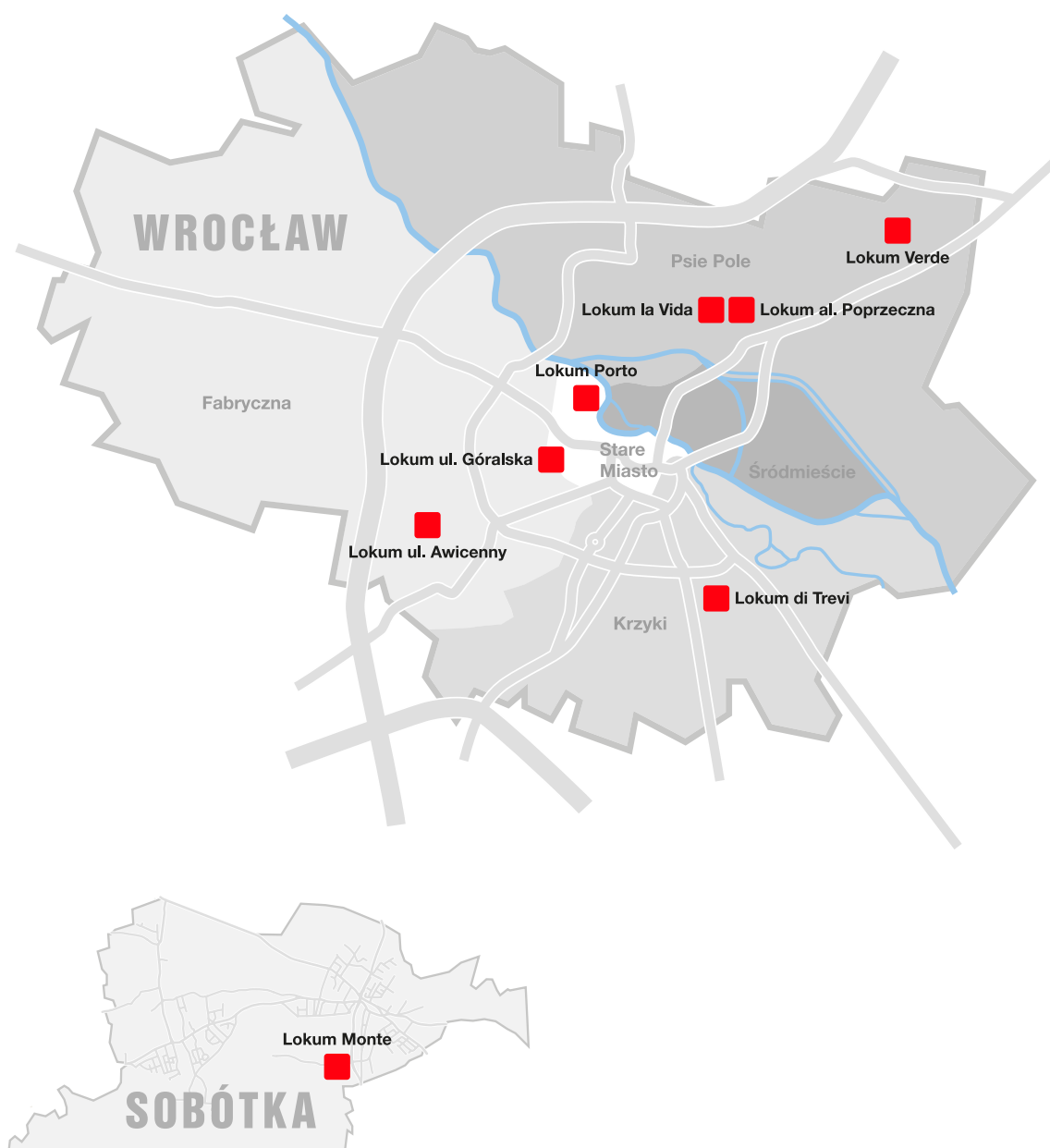
Wynik finansowy Grupy w I półroczu 2025 roku pochodzi z inwestycji wrocławskich Lokum Porto, Lokum Verde, oraz Lokum Monte zrealizowanej w Sobótce, a także z krakowskiej inwestycji Lokum Vista. Łącznie w I półroczu 2025 roku rozpoznano w wyniku 38 lokali.

Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2025	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte IIa	3
Lokum Verde I	1
Lokum Verde III	9
Lokum Porto I	3
Lokum Porto II	2



Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2025	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Porto IV	6
Lokum Porto V	6
Lokum Vista IIIa	1
Lokum Vista IIIb	7
Razem	38

Poniżej przedstawiono mapy z zaznaczonymi lokalizacjami inwestycji, z których pochodzi wynik I półrocza 2025 roku, oraz które są obecnie w ofercie i w przygotowaniu przez Grupę.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w I półroczu 2025 roku objęła inwestycje w trzech lokalizacjach we Wrocławiu – Lokum la Vida, Lokum Porto, Lokum Verde, oraz w podwrocławskiej Sobótce – Lokum Monte, a także w jednej lokalizacji w Krakowie - Lokum Vista. Odnotowany wynik obejmuje 65 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Dodatkowo według stanu na 30 czerwca 2025 roku spółki z Grupy miały zawartych 16 umów rezerwacyjnych, oczekujących na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Sprzedaż lokali w I półroczu 2025	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I	2
Lokum Monte IIa	4
Lokum Verde I	1
Lokum Verde III	10
Lokum Porto I	3
Lokum Porto II	4
Lokum Porto IV	5
Lokum Porto V	7
Lokum Porto VI	16
Lokum la Vida I	6
Lokum la Vida II	5
Lokum Vista IIIb	2
Razem	65



1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W I półroczu 2025 roku Grupa Lokum Deweloper nie zakończyła realizacji żadnej z prowadzonych inwestycji. Wszystkie budowy prowadzone są zgodnie z przyjętym harmonogramem.

W ciągu pierwszych 6 miesięcy 2025 roku Grupa nie rozpoczęła budowy nowych projektów.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa miała w realizacji 740 lokali i prowadziła prace przygotowawcze oraz planistyczne dla 10 598 lokali w projekcie Lokum di Trevi oraz inwestycjach przy al. Poprzecznej, ul. Góralskiej i Awicenny we Wrocławiu.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ		
	2025		2026
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Lokum di Trevi XI, XII			598
Lokum Porto I, II, IV, V	93		
Lokum Porto VI, VII		245	
Lokum Verde I, II, III	73		
Lokum la Vida		330	
Lokum ul. Góralska			2 700
Lokum al. Poprzeczna			6 500
Lokum ul. Awicenny			800
Lokum Monte I, II	14		
Lokum Vista IIa, IIIa, IIIb	9		
Lokum Salsa II	1		
Lokale usługowe	12	5	
Razem	202	580	–
Razem	782	–	10 598

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Tabela nie uwzględnia lokali z inwestycji Lokum Porto – etap III (gotowy, w całości wynajęty, 72 lokale) i etap VIII (w budowie 156 lokali) realizowanych z przeznaczeniem pod wynajem.

Na zakończenie I półroczu 2025 roku Grupa prowadziła prace realizacyjne, przygotowawcze oraz planistyczne dla łącznie 11 338 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 73 ha.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	740 lokali; 3,7 ha	10 598 lokali; 69,3 ha
Razem	11 338 lokali; 73 ha	



Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2025 roku obejmowała 518 lokali we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 30 czerwca 2025 roku	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	121
Lokale w inwestycjach w realizacji	397
Razem	518

1.9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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



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

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2025 (dane niebadane)	Udział	31.12.2024*	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	855 266	92%	851 886	99%	0,4%
Wartości niematerialne	165	< 1%	221	< 1%	-25,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 339	1%	11 283	1%	0,5%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	668 467	72%	716 599	83%	-6,7%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	172 894	19%	122 437	14%	41,2%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 401	< 1%	1 346	< 1%	78,4%
2. Aktywa obrotowe	75 386	8%	10 604	1%	610,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	81	< 1%	–		N/D
Należności z tytułu dostaw i usług	3 842	< 1%	8 876	1%	-56,7%
Pozostałe należności	53 838	6%	740	< 1%	7175,4%
Pozostałe aktywa finansowe	13 044	1%	2	< 1%	652100,0%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	4 581	< 1%	986	< 1%	364,6%
Aktywa razem	930 652	100%	862 490	100%	7,9%
PASYWA					
1. Kapitał własny	733 238	79%	690 675	80%	6,2%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	553 716	60%	530 393	61%	4,4%
Kapitał rezerwowy	125 529	13%	125 529	15%	0,0%
Zysk/strata netto	50 393	5%	31 153	4%	61,8%
2. Zobowiązania	197 414	21%	171 815	20%	14,9%
Zobowiązania długoterminowe	181 042	19%	150 811	17%	20,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	16 372	2%	21 004	3%	-22,1%
Pasywa razem	930 652	100%	862 490	100%	7,9%

*dane przekształcone w wyniku korekty błęd – opis w nocie 2.3 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

W okresie sprawozdawczym wartość sumy bilansowej wzrosła o 7,9% w porównaniu do roku 2024, co spowodowane jest głównie wzrostem wartości udzielonych pożyczek (jednostkom powiązanym) oraz pozostałych należności. Ich wzrost przewyższył spadek wartości inwestycji w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności.

Jednym z podstawowych zadań jakie pełni Lokum Deweloper S.A. w Grupie Kapitałowej jest zapewnienie finansowania spółkom celowym m.in. za pomocą pożyczek. W badanym okresie wartość udzielonych pożyczek wzrosła o 41,2% w porównaniu do poziomu w 2024 roku. Spółka Lokum Deweloper S.A. zarządza płynnością Grupy Kapitałowej między innymi poprzez gromadzenie nadwyżek środków pieniężnych wypracowanych przez Grupę, które następnie mogą zostać przeznaczone na realizację bieżących projektów oraz zakupy działek pod nowe projekty.

Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim inwestycje w jednostkach powiązanych (72% aktywów ogółem) oraz udzielone pożyczki (19% aktywów ogółem), stanowią 91% sumy



bilansowej Spółki. Taka struktura aktywów wynika przede wszystkim z przyjętego modelu finansowania inwestycji deweloperskich, w którym grunt oraz początkowe nakłady na realizację inwestycji są finansowane w dużej mierze za pomocą pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą Grupy Kapitałowej.

W obszarze pasywów należy zwrócić uwagę na utrzymujący się na bezpiecznym poziomie udział kapitału własnego oraz wysoki udział zobowiązań długoterminowych. Wzrost kapitałów własnych jest efektem przekazania części zysku za 2024 rok, w wysokości 22,2 mln PLN, na kapitał zapasowy. Z kolei zwiększenie wartości zobowiązań długoterminowych wynika głównie z emisji obligacji serii K.

Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	15 830	13 813	14,6%
Koszt własny sprzedaży	14 830	12 932	14,7%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 000	881	13,5%
Koszty ogólnego zarządu	2 222	2 342	-5,1%
Zysk (strata) na sprzedaży	(1 222)	(1 461)	-16,4%
Pozostałe przychody operacyjne	70	105	-33,3%
Pozostałe koszty operacyjne	102	22	363,6%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(1 254)	(1 378)	-9,0%
Przychody finansowe	7 419	3 880	91,2%
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	42 591	30 793	38,3%
Koszty finansowe	7 510	4 754	58,0%
(Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		1	N/D
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 246	28 542	44,5%
Podatek dochodowy	(9 147)	(2 768)	230,5%
Zysk (strata) netto	50 393	31 310	60,9%

Przychody ze sprzedaży wynikają z usług obsługi przedsiębiorstwa, jakie Lokum Deweloper S.A. świadczy na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Lokum Deweloper S.A. zarządza procesem realizacji inwestycji deweloperskich, świadczy usługi wsparcia sprzedaży i marketingowe, zapewnia usługę kancelaryjno-sekretaryjną, usługi doradztwa prawnego, księgowe oraz najem powierzchni biurowej na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Lokum Deweloper, w oparciu o umowy o zastępstwo inwestycyjne, zobowiązał się do realizacji i komercjalizacji inwestycji Lokum Deweloper FIZ. Wszelkie transakcje w tym zakresie dokonywane są na warunkach rynkowych, a ich ceny wynikają z poniesionych kosztów. Wysoki poziom przychodów oraz kosztów finansowych wynika z funkcji holdingowej, jaką pełni Spółka. Na przychody z działalności finansowej w głównej mierze składa się udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności, a także przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej. Natomiast na koszty finansowe składają się przede wszystkim odsetki od wyemitowanych obligacji oraz koszty odsetek od zaciągniętych pożyczek od spółek z Grupy Kapitałowej. Znaczący wzrost zarówno przychodów, jak i kosztów finansowych wynika głównie ze wzrostu wartości nominalnej wyemitowanych obligacji oraz pożyczek wewnątrzgrupowych (zaciągnięte i udzielone) w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.



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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2025 (dane niebadane)	Udział	31.12.2024*	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	53 289	6%	51 486	7%	3,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 431	1%	11 381	1%	0,4%
Nieruchomości inwestycyjne	18 048	2%	18 043	3%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 591	3%	21 779	3%	8,3%
Pozostałe aktywa trwałe	219	< 1%	283	< 1%	-22,6%
2. Aktywa obrotowe	789 457	94%	649 134	93%	21,6%
Zapasy	664 311	79%	538 527	77%	23,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 752	1%	18 767	3%	-42,7%
Pozostałe aktywa finansowe	81 623	10%	66 159	9%	23,4%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	32 690	4%	25 680	4%	27,3%
Pozostałe aktywa obrotowe	81	< 1%	1	< 1%	8000,0%
Aktywa razem	842 746	100%	700 620	100%	20,3%
PASYWA					
1. Kapitał własny	553 367	66%	531 007	76%	4,2%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370	15%	122 370	17%	0,0%
Zyski zatrzymane	432 523	51%	407 223	58%	6,2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	558 493	66%	533 193	76%	4,7%
Udziały niedające kontroli	(5 126)	< 1%	(2 186)	< 1%	134,5%
2. Zobowiązania	289 379	34%	169 613	24%	70,6%
Zobowiązania długoterminowe	220 779	26%	101 122	14%	118,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	68 600	8%	68 491	10%	0,2%
Pasywa razem	842 746	100%	700 620	100%	20,3%

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wzrost sumy bilansowej o 20,3% wynika między innymi ze wzrostu stanu zobowiązań z tytułu obligacji. W strukturze skonsolidowanego bilansu widoczna jest dominacja aktywów obrotowych, z których zdecydowaną większość stanowią zapasy. Jest to typowa sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, w której realizowane projekty budowlane przeznaczone na sprzedaż stanowią główny element majątku. Struktura majątku obrotowego wskazuje na wykorzystanie części środków pieniężnych z działalności operacyjnej i finansowej na zakup nieruchomości gruntowych i realizację kolejnych projektów.

Znaczny wzrost zobowiązań długoterminowych jest związany w dużej mierze z emisją obligacji serii K.

Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 30 czerwca 2025 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań stanowiła 37% wartości aktywów obrotowych. Udział kapitału własnego w sumie bilansowej wzrósł o 4,2 punktów procentowych i osiągnął poziom 66%. W ocenie zarządu opisana powyżej struktura skonsolidowanego bilansu jest adekwatna do profilu działalności Grupy Kapitałowej i pozwoli wybudować aktualnie realizowane projekty oraz rozpocząć nowe, zapewniając ciągłość funkcjonowania Grupy Kapitałowej.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	34 152	133 884	-74,5%
Koszt własny sprzedaży	20 848	82 699	-74,8%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	13 304	51 185	-74,0%
Koszty sprzedaży	5 277	6 325	-16,6%
Koszty ogólnego zarządu	10 908	8 296	31,5%
Zysk (strata) na sprzedaży	(2 881)	36 564	-107,9%
Pozostałe przychody operacyjne	48 484	1 277	3696,7%
Pozostałe koszty operacyjne	468	413	13,3%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	45 135	37 428	20,6%
Przychody finansowe	2 868	4 557	-37,1%
Koszty finansowe	5 403	3 280	64,7%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	111	232	-52,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	42 711	38 937	9,7%
Podatek dochodowy	8 387	8 013	4,7%
Zysk (strata) netto	34 324	30 924	11,0%
<i>Marża zysku netto</i>	<i>100,5%</i>	<i>23,1%</i>	<i>77,4 p.p.</i>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	34 424	29 471	16,8%
<i>Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>100,8%</i>	<i>22,0%</i>	<i>78,8 p.p.</i>
Zysk (strata) netto z działalności deweloperskiej przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych	(3 910)	29 471	-113,3%
<i>Marża deweloperska</i>	<i>-11,4%</i>	<i>22,0%</i>	<i>-33,4 p.p.</i>

Osiągnięte w pierwszej połowie 2025 roku przychody wyniosły 34,2 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 38 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w półroczu zakończonym 30 czerwca 2024 roku, było to 190 lokali). Wynik ten jest ściśle skorelowany z harmonogramem realizacji poszczególnych inwestycji. Potencjał rozpoznać w 2025 roku wynosi 782 lokale i został zrealizowany w 5%. Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego osiągnęła w pierwszej połowie 2025 roku poziom 100,8% i wzrosła o 78,8 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu. Na wzrost poziomu zysku netto istotny wpływ miało jednorazowe zdarzenie rozpoznane w 2025 roku opisane poniżej.

W dniu 12 marca 2025 roku Lokum Holding 1 zawarła umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, o powierzchni ok. 1,42 ha, wraz z prawami do dokumentacji. Cena sprzedaży za nieruchomość wraz z prawami do dokumentacji wyniosła 67 mln zł netto plus należny podatek VAT oraz PCC. Umowa sprzedaży zawierała typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz ich odpowiedzialności.

Wpływ opisanego powyżej zdarzenia jednorazowego na wynik skonsolidowany zaprezentowano w poniższej tabeli:

Wpływ zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	42 711
Podatek dochodowy	8 387
Zysk (strata) netto	34 324



Wpływ zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Wynik netto na działalności przedeweloperskiej	38 334
Zysk (strata) netto bez zdarzeń jednorazowych	(4 010)
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>(3 910)</i>
<i>Zysk (strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>(0,22)</i>

2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadała jedna spółka z Grupy Kapitałowej - Lokum la Vida w kwocie 2 838 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadała jedna spółka z Grupy Kapitałowej - Lokum la Vida w kwocie 6 850 tys. PLN.

2.4. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykorzystywała środków z emisji akcji.

Informacje dotyczące emisji obligacji

W dniu 6 listopada 2023 roku Emitent podjął uchwałę w zakresie ustanowienia programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka nabyła możliwość realizacji emisji obligacji (w ramach jednej lub kilku serii) do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych obligacji w wysokości do 70 000 tys. PLN. W wyniku realizacji programu, w dniu 28 listopada 2023 roku Emitent podjął decyzję w sprawie emisji obligacji serii J, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 53 000 tys. PLN. Pozytywna rekomendacja dla przewidzianych przez zarząd czynności została ujęta w uchwale rady nadzorczej z dnia 13 listopada 2023 roku. W dniu 18 grudnia 2023 roku obligacje zostały zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLLKMDW00098. Tym samym, w dniu 18 grudnia 2023 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu w ASO, a od dnia 28 grudnia 2023 roku rozpoczęło się ich notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

W dniu 17 grudnia 2024 roku Emitent roku podjął uchwałę w sprawie zakończenia dotychczasowego programu emisji obligacji, na podstawie którego Spółka wyemitowała obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej 53 000 tys. PLN.

Dla obligacji serii J, zgodnie z pkt. 2.6 Warunków Emisji Obligacji, Emitent nie określił celu emisji.



Seria	J
Liczba Obligacji	53 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	53 000 000,00 (słownie: pięćdziesiąt trzy miliony) PLN
Dzień Emisji	18 grudnia 2023 roku
Dzień Wykupu	18 czerwca 2027 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Emitent nie określił celu emisji
Dni płatności odsetek	18 czerwca 2024 roku, 18 grudnia 2024 roku, 18 czerwca 2025 roku, 18 grudnia 2025 roku, 18 czerwca 2026 roku, 18 grudnia 2026 roku, 18 czerwca 2027 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,85 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 3,85 – 4,35% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

W wyniku ustanowionego nowego programu, w dniu 30 stycznia 2025 roku Emitent podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii K, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 000 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2025 roku Emitent dokonał warunkowego przydziału 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Ostateczny przydział i wydanie obligacji nastąpiło w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji tj. 21 lutego 2025 roku, na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych i opłacenia przez inwestorów obligacji przydzielonych im warunkowo zgodnie z decyzją Emitenta. W dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLLKMDW00106. Tym samym, w dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu w ASO, a od dnia 28 lutego 2025 roku rozpoczęło się ich notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Seria	K
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	21 lutego 2025 roku
Dzień Wykupu	21 sierpnia 2028 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Emitent nie określił celu emisji
Dni płatności odsetek	21 sierpnia 2025 roku, 21 lutego 2026 roku, 21 sierpnia 2026 roku, 21 lutego 2027 roku, 21 sierpnia 2027 roku, 21 lutego 2028 roku, 21 sierpnia 2028 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,70 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 3,70 – 4,20 % w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

2.5. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanym Emitenta

W dniu 25 lutego 2025 roku spółka Lokum Deweloper S.A. poręczyła do kwoty 50 000 tys. PLN za zobowiązania dłużnika Lokum Deweloper FIZ z tytułu obowiązku zapłaty wierzycielowi wynagrodzenia z zawartej umowy sprzedaży gruntu położonego we Wrocławiu przy al. Poprzecznej. Poręczenie udzielone wierzycielowi za zobowiązania dłużnika będzie obowiązywało przez okres maksymalny 8 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży.



2.6. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w pierwszej połowie 2025 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2025 (dane niebadane)	30.06.2024 (dane niebadane)*	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	6,3%	6,4%	-1,6%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	318,3%	226,7%	40,4%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	5,4%	17,4%	-69,0%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	6,9%	22,1%	-68,8%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	4,60	1,10	320,5%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	4,60	1,10	320,5%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,28	0,06	382,8%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	44	50	-12,1%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*liczba dni w okresie]/Koszt własny sprzedaży	21	631	-96,7%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	21,2%	21,3%	-0,5%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	26,9%	27,1%	-0,7%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	98,2%	94,2%	4,2%

*dane przekształcone w wyniku korekty błędów – opis w nocie 2.3 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wskaźnik marży brutto utrzymał się na poziomie zbliżonym do okresu porównywalnego. Z kolei wskaźnik rentowności netto osiągnął wyższą wartość, co wynika przede wszystkim ze wzrostu udziału w zyskach/(stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności.

W okresie sprawozdawczym odnotowano wzrost wszystkich wskaźników płynności. Było to efektem istotnego spadku zobowiązań krótkoterminowych oraz wzrostu aktywów obrotowych. Wzrost aktywów obrotowych wynikał głównie ze wzrostu należności z tytułu dywidendy od Lokum Holding 1. Spadek zobowiązań krótkoterminowych był w dużej mierze efektem wypłaty dywidendy w pierwszym półroczu 2025 roku, podczas gdy w analogicznym okresie roku poprzedniego wypłata nastąpiła w sierpniu 2024 roku, co skutkowało ujęciem jej w zobowiązaniach za pierwsze półrocze 2024 roku.

Analiza rozrachunków wykazuje brak zaległości w regulowaniu zobowiązań handlowych oraz zobowiązań publicznoprawnych.

Wskaźniki zadłużenia utrzymują się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wypracowane wartości wskaźników nie stanowią zagrożenia dla stabilności finansowej Spółki, o czym świadczy bezpieczny poziom wskaźnika trwałości struktury finansowania, który na koniec pierwszego półrocza 2025 roku wyniósł 98,2%.



2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w pierwszym półroczu 2025 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2025 (dane niebadane)	30.06.2024* (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	39,0%	38,2%	2,1%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	100,5%	23,1%	335,1%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	4,6%	20,4%	-77,5%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	7,1%	28,4%	-75,0%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	11,51	7,20	59,7%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,82	1,95	-6,5%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,48	0,78	-38,7%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	[Stan zapasów*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	3 521	674	422,1%
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności+Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych]*liczba dni w okresie/Przychody ze sprzedaży	127	37	244,9%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe+Zobowiązania z tytułu umów z klientami]*liczba dni w okresie/Koszt własny sprzedaży	403	175	130,6%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	34,3%	28,2%	21,6%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	52,3%	39,3%	33,1%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	91,9%	87,1%	5,5%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto**/Kapitał własny	0,20	(0,05)	-508,2%

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**zadłużenie finansowe netto – oznacza wartość zadłużenia finansowego pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy

Wartości wskaźników ROA i ROE wyniosły odpowiednio 4,6% oraz 7,1%. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego odnotowano ich spadek, co jest konsekwencją obniżenia wyniku netto za ostatnie 12 miesięcy o 73,7%.

W zakresie płynności finansowej, wskaźnik płynności bieżącej wykazał wzrost, w przeciwieństwie do wskaźników płynności szybkiej i gotówkowej. Zmiana ta była efektem wzrostu poziomu zapasów przy jednoczesnym spadku poziomu zobowiązań krótkoterminowych



w porównaniu do stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku. Z kolei spadek wartości wskaźników płynności szybkiej oraz gotówkowej wynikał z wyższego poziomu zapasów oraz niższego stanu środków pieniężnych.

Grupa odnotowała wzrost wartości zapasów przy jednoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Przełożyło się to na wydłużenie cyklu zapasów. Wzrost nastąpił również w zakresie wskaźników cyklu należności oraz cyklu zobowiązań.

W obszarze finansowania zewnętrznego odnotowano wzrost ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ten wyniósł 34,3% wobec 28,2% na koniec pierwszego półrocza 2024 roku. Jednocześnie, wzrost wartości wskaźnika trwałości struktury finansowania był rezultatem zwiększenia kapitału własnego oraz zobowiązań długoterminowych, przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych.

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



3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju

3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Grupa prowadzi stały monitoring i ocenę ryzyk związanych z jej działalnością, podejmując aktywne działania w celu minimalizacji ich wpływu na wyniki finansowe i stabilność operacyjną.

3.1.1. Ryzyko finansowe

Grupa jest narażona na kluczowe rodzaje ryzyka finansowego, takie jak ryzyko stopy procentowej, płynności, kredytowe oraz ryzyko zmian cen. Zarząd systematycznie analizuje i dostosowuje politykę zarządzania ryzykiem do dynamicznie zmieniającego się otoczenia rynkowego i specyfiki działalności Grupy.

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę obejmują obligacje, kredyty bankowe, leasing, a także jednostki uczestnictwa w funduszach, środki pieniężne i należności z bieżącej działalności. Zarządzanie ryzykiem finansowym jest scentralizowane i ma na celu:

- zapewnienie bezpieczeństwa krótko- i średnioterminowych przepływów pieniężnych;
- ograniczenie zmienności wyniku finansowego;
- pozyskiwanie finansowania na optymalnych warunkach, wspierających realizację celów strategicznych.

Grupa nie angażuje się w transakcje spekulacyjne. Wszystkie operacje na instrumentach finansowych mają na celu zabezpieczenie przed zidentyfikowanymi ryzykami.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na ryzyko stopy procentowej wynika z posiadanych zobowiązań finansowych (kredyty, obligacje, leasing), których oprocentowanie jest w większości oparte na zmiennych stawkach referencyjnych WIBOR 3M lub 6M. W przypadku pożyczek udzielanych wewnątrz Grupy, oprocentowanie ustalane jest na poziomie zgodnym z warunkami emisji obligacji.

Od października 2023 roku do maja 2025 roku referencyjna stopa procentowa utrzymywała się na wysokim poziomie 5,75%. W maju 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl obniżek, w wyniku czego stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wyniosła 4,75%.

Choć stawki WIBOR podążają za decyzjami RPP, ich poziom wciąż pozostaje wysoki w porównaniu do lat poprzedzających cykl zacieśniania polityki pieniężnej, co przekłada się na podwyższone koszty obsługi długu.

Grupa zarządza tym ryzykiem poprzez regularny monitoring rentowności projektów, analizę wrażliwości bilansu na zmiany stóp oraz dywersyfikację źródeł finansowania. Celem tych działań jest ograniczenie negatywnego wpływu zmian kosztu finansowania na wyniki Grupy oraz utrzymanie stabilności przepływów pieniężnych.

Ryzyko związane z płynnością

Zarządzanie ryzykiem płynności ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zdolności Grupy do terminowego regulowania zobowiązań. Proces ten opiera się na systematycznym prognozowaniu przepływów pieniężnych w horyzoncie krótko- i długoterminowym oraz monitorowaniu wskaźników płynności. Zarząd Emitenta regularnie analizuje realizację budżetów, identyfikuje odchylenia i wdraża działania korygujące. Grupa zachowuje elastyczność finansową dzięki utrzymywaniu bezpiecznego poziomu gotówki oraz dostępowi do zdywersyfikowanych źródeł finansowania, w tym znaczących, niewykorzystanych limitów w liniach kredytowych, które według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiły 218 144 tys. PLN.

Struktura bilansu na dzień 30 czerwca 2025 roku, w której aktywa obrotowe (789 457 tys. PLN) znacząco przewyższają zobowiązania krótkoterminowe (68 600 tys. PLN), potwierdza brak istotnego ryzyka utraty płynności.

Ryzyko walutowe

Działalność Grupy jest prowadzona niemal wyłącznie w polskim złotym, co sprawia, że bezpośrednia ekspozycja na ryzyko kursowe jest znikoma. Ryzyko pośrednie może wynikać z wahań kursu PLN, które wpływają na ceny importowanych materiałów budowlanych i komponentów. W okresie sprawozdawczym Grupa nie stosowała instrumentów zabezpieczających to ryzyko.



Ryzyko kredytowe

Ryzyko to dotyczy głównie środków pieniężnych ulokowanych w instytucjach finansowych oraz należności od klientów. W przypadku lokali mieszkalnych jest ono skutecznie minimalizowane dzięki systemowi wpłat dokonywanych przez nabywców na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Przeniesienie własności lokalu następuje dopiero po uregulowaniu pełnej ceny, co niemal całkowicie eliminuje ryzyko niewypłacalności klientów. W zakresie współpracy z instytucjami finansowymi, Grupa korzysta wyłącznie z usług renomowanych banków i podmiotów inwestycyjnych, co ogranicza ryzyko związane z lokowaniem środków.

W okresie sprawozdawczym nie zidentyfikowano znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko zmiany cen

Grupa jest narażona przede wszystkim na ryzyko zmiany cen materiałów budowlanych, kosztów wykonawstwa oraz cen gruntów. Utrzymująca się presja inflacyjna, wzrost kosztów pracy oraz potencjalna kumulacja inwestycji publicznych finansowanych ze środków unijnych (m.in. w ramach KPO) mogą prowadzić do dalszego wzrostu kosztów realizacji projektów, negatywnie wpływając na ich rentowność. Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń ani nie zawierała transakcji pochodnych.

3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

Poniżej przedstawiono kluczowe czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy oraz branży deweloperskiej, które mogą negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną, wyniki finansowe, sytuację majątkową lub perspektywy rozwoju.

Wahania koniunktury w branży

Rynek mieszkaniowy w Polsce jest silnie cykliczny i podatny na zmiany otoczenia makroekonomicznego, polityki kredytowej banków oraz nastrojów konsumenckich. Po spowolnieniu w 2022 roku, rok 2023 przyniósł gwałtowne ożywienie popytu, dzięki poprawie możliwości nabywczych klientów za sprawą wprowadzenia rządowego programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Zamknięcie programu w otoczeniu rekordowo wysokich stóp procentowych oraz mocno ograniczonej dostępności kredytów hipotecznych wprowadziły na rynek element niepewności. Rok 2025 cechuje się wyraźnym spadkiem popytu na rynku mieszkaniowym, co jest efektem m.in. rezygnacji z rządowego programu „Mieszkanie na Start” oraz utrudnionego dostępu do finansowania hipotecznego. Mimo obniżek stóp procentowych przez RPP, konsumenci wciąż wstrzymują decyzje zakupowe w oczekiwaniu na poprawę sytuacji oraz ze względu na ograniczoną zdolność kredytową. Perspektywy na kolejne okresy są uzależnione od potencjalnych nowych programów wspierających nabywców, stabilizacji stóp procentowych oraz ogólnej kondycji gospodarki.

Konkurencja oraz dostępność nowych terenów inwestycyjnych

Rynek deweloperski, zwłaszcza w największych aglomeracjach, cechuje się dużą konkurencją. Rywalizacja dotyczy nie tylko klientów, ale również atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych. Ograniczona podaż działek budowlanych prowadzi do wysokich wzrostów ceny gruntów i w połączeniu z długotrwałymi procedurami administracyjnymi stanowi jedno z głównych wyzwań dla dalszego rozwoju. Grupa minimalizuje to ryzyko dzięki zabezpieczeniu odpowiedniego banku ziemi oraz konsekwentnemu poszukiwaniu atrakcyjnych gruntów.

Koszty i terminowość realizacji projektów

Długi cykl inwestycyjny naraża Grupę na ryzyko wzrostu kosztów budowy oraz opóźnień. Projekty deweloperskie są bardzo złożone i rozciągnięte w czasie – średni czas realizacji inwestycji w pierwszym półroczu 2025 roku wyniósł 9,7 lat (liczony od nabycia gruntu do przekazania mieszkań nabywcom).

Główne czynniki ryzyka to:

- wzrost kosztów - utrzymująca się presja płacowa oraz wysokie ceny materiałów i usług budowlanych mogą powodować trudności w utrzymaniu założonej marży projektu;
- przewlekłość postępowań administracyjnych - uzyskiwanie decyzji jest procesem długotrwałym oraz nieprzewidywalnym i bywa dodatkowo zakłócanie przez sprzeciwy właścicieli sąsiednich nieruchomości. Niedawna reforma planistyczna może wydłużyć i skomplikować proces przygotowania inwestycji, wpływając na harmonogramy i moment rozpoznania przychodów.

Grupa, działając również jako generalny wykonawca, posiada większą kontrolę nad procesem budowlanym, co pozwala częściowo łągodzić ryzyko wzrostu kosztów.

Warunki atmosferyczne

Działalność budowlana jest wrażliwa na warunki pogodowe. Ekstremalne zjawiska, takie jak długotrwałe mrozy zimą czy intensywne opady latem, mogą powodować przestoje w pracach i prowadzić do opóźnień w realizacji projektów, a w konsekwencji – przesunięcia momentu rozpoznania przychodów.



Dostępność finansowania dłużnego

Mimo stabilizacji stóp procentowych, instytucje finansowe wciąż prowadzą ostrożną politykę kredytową. Ryzyko zaostrzenia kryteriów przez banki lub ograniczenia dostępności kapitału może wpłynąć na zdolność Grupy do finansowania nowych projektów. W odpowiedzi na to ryzyko Grupa dywersyfikuje źródła finansowania, korzystając z kredytów bankowych, emisji obligacji oraz środków własnych, co zapewnia jej stabilność i elastyczność finansową.

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

Czynniki makroekonomiczne i otoczenie rynkowe

Działalność Grupy pozostaje silnie uzależniona od sytuacji makroekonomicznej w Polsce. Na wyniki finansowe Grupy wpływają zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, polityka monetarna i fiskalna państwa, popyt konsumpcyjny, poziom bezrobocia, zmiany demograficzne, nastroje konsumenckie, poziom dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych, dostępność kredytów hipotecznych, a także sytuacja w branży budowlanej i deweloperskiej.

W ostatnich kwartałach obserwujemy stopniową stabilizację inflacji. Potwierdza to szybki szacunek rocznego wskaźnika inflacji CPI za sierpień 2025 roku, opublikowany na wrześniowym posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej, który wyniósł 2,8% i mieści się w przedziale celu inflacyjnego NBP. Poziom inflacji jest ściśle skorelowany z presją kosztową, zwłaszcza w zakresie cen energii, materiałów budowlanych oraz kosztów pracy. Niepewność co do dalszego kierunku polityki pieniężnej oraz zmienność rynków finansowych pozostają istotnym czynnikiem ryzyka. Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest niepewność geopolityczna w regionie, która może wpływać na stabilność łańcuchów dostaw i ogólne nastroje inwestycyjne.

Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ presji inflacyjnej na koszty działalności. Utrzymujące się wysokie ceny energii i materiałów budowlanych oraz rosnące koszty pracy stanowią kluczowe wyzwania dla rentowności projektów deweloperskich. W szczególności, Grupa koncentruje się na optymalizacji kosztów, dywersyfikacji portfela projektów oraz elastycznym dostosowywaniu oferty do zmieniających się warunków rynkowych.

Regulacje prawne

Polska scena prawna cechuje się wysoką dynamiką zmian oraz ryzykiem niejednoznacznych interpretacji przepisów, co stanowi istotne wyzwanie dla stabilności prowadzenia działalności gospodarczej. W ostatnich latach obserwuje się intensyfikację procesów legislacyjnych, w tym w zakresie regulacji dotyczących rynku deweloperskiego, ochrony konsumentów, prawa pracy oraz przepisów środowiskowych. Dodatkowo, trwają prace nad dalszym dostosowywaniem polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej, co może skutkować kolejnymi zmianami regulacyjnymi. Grupa jest narażona na zmiany w kluczowych obszarach, takich jak:

- prawo budowlane i planowanie przestrzenne - niedawna reforma planistyczna, wprowadzająca plany ogólne dla gmin, fundamentalnie zmienia procesy inwestycyjne i może wydłużyć czas przygotowania nowych projektów, a także wpłynąć na dostępność gruntów pod zabudowę;
- regulacje dotyczące rynku deweloperskiego - nowelizacje tzw. ustawy deweloperskiej, nakładają na Grupę dodatkowe obowiązki informacyjne i proceduralne;
- wymogi Unii Europejskiej - rosnące znaczenie regulacji z zakresu ESG (Environmental, Social, Governance), w tym wymogów dotyczących efektywności energetycznej budynków i taksonomii, będzie w coraz większym stopniu wpływać na standardy projektowania, koszty budowy oraz dostęp do finansowania.

Istnieje ryzyko, że przyszłe zmiany legislacyjne, nieprecyzyjne regulacje prawne lub nowe interpretacje istniejących przepisów (m.in. w prawie cywilnym, prawie pracy czy prawie ochrony konkurencji i konsumentów) będą miały negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Przepisy prawa podatkowego

System podatkowy w Polsce charakteryzuje się znacznym stopniem skomplikowania, częstymi zmianami oraz brakiem spójności w orzecznictwie organów podatkowych i sądów administracyjnych. To sprawia, że ryzyko podatkowe jest istotnie wyższe niż w krajach o bardziej stabilnym otoczeniu fiskalnym. W ostatnich latach przykładem chaosu legislacyjnego były liczne nowelizacje w ramach tzw. Polskiego Ładu.

Kluczowe czynniki ryzyka w tym obszarze to:

- zmienność interpretacyjna - rozbieżności w interpretacji przepisów podatkowych stwarzają niepewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń, nawet w przypadku korzystania z profesjonalnego doradztwa;
- Klauzula GAAR - obowiązująca Ogólna Klauzula Przeciwdziałania Unikaniu Opodatkowania (GAAR) daje organom podatkowym szerokie uprawnienia do kwestionowania transakcji, których głównym celem mogła być korzyść podatkowa;



- kontrole podatkowe - rozliczenia podatkowe Grupy mogą być przedmiotem kontroli przez okres 5 lat. Z uwagi na złożone struktury kapitałowe oraz transakcje wewnątrzgrupowe, Grupa może być przedmiotem szczególnego zainteresowania organów skarbowych. Ewentualne zakwestionowanie rozliczeń może skutkować nałożeniem dodatkowych zobowiązań podatkowych wraz z odsetkami i sankcjami;
- nowe obowiązki sprawozdawcze – wprowadzanie nowych, cyfrowych narzędzi kontroli, takich jak Krajowy System e-Faktur (KSeF), zwiększa transparentność transakcji, ale jednocześnie generuje po stronie Grupy dodatkowe koszty i obowiązki wdrożeniowe.

3.2. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy

Działalność Grupy w 2025 roku prowadzona jest w otoczeniu rynkowym, które uległo głębokiej transformacji. Po okresie dynamicznych zmian w latach 2023–2024, rynek wszedł w fazę nowej równowagi, charakteryzującej się bardziej wymagającymi warunkami finansowania, nasiloną presją kosztową oraz fundamentalnymi zmianami w otoczeniu regulacyjnym.

Polityka stóp procentowych

Zgodnie z oczekiwaniami, Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła w pierwszej połowie 2025 roku cykl obniżek stóp procentowych. Po trzech cięciach stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wyniosła 4,75%. Koszt kredytu, choć mniejszy niż w szczytowym okresie w latach 2023–2024, pozostaje na poziomie stanowiącym istotną barierę dla znacznej części nabywców, co utrwaliło niższą niż w latach dobrej koniunktury zdolność kredytową gospodarstw domowych.

Wyczerpanie impulsu popytowego

Potencjalnym zagrożeniem dla rynku pozostaje możliwość odstępowania od umów deweloperskich przez nabywców mieszkań. Przyczyną może być utrata zdolności kredytowej, odmowa udzielenia kredytu przez bank lub decyzja o odłożeniu zakupu w czasie z powodu wysokich kosztów finansowania, co jest istotne w kontekście specyfiki działalności deweloperskiej i uprawnień klientów wynikających z ustawy deweloperskiej.

Program „Bezpieczny Kredyt 2%”, uruchomiony w lipcu 2023 roku, wspierał nabywców w dobie wysokich stóp procentowych. Jego nagłe wygaszenie pozbawiło znaczącą grupę klientów możliwości zakupu mieszkań. Nie doszły do skutku również kolejne inicjatywy rządowe: środki na program „Mieszkanie na Start” przekierowano na pomoc dla powodźnian we wrześniu 2024 roku, a zaprezentowana w lutym 2025 roku propozycja programu „Pierwsze Klucze” została anulowana w czerwcu 2025 roku.

Brak spójnej i długoterminowej polityki rządu w zakresie pomocy obywatelom w nabywaniu mieszkań sprawia, że na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania rynek wciąż znajduje się w fazie hamowania – wolumeny sprzedaży mieszkań notują spadki pomimo fundamentalnego popytu na mieszkania, szczególnie w dużych miastach.

Wpływ KPO i nieustająca presja kosztowa

Uruchomienie środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) staje się faktem, a wraz z nim prognozowane wcześniej wyzwania. Masowe inwestycje publiczne w infrastrukturę zaczynają wypierać sektor prywatny. W konsekwencji może prowadzić to do wzrostu kosztów wykonawstwa i cen materiałów – rozpoczęła się konkurencja o wykwalifikowanych pracowników i podwykonawców pomiędzy sektorem publicznym a prywatnym. W efekcie, wraz z rosnącym popytem generowanym przez duże projekty infrastrukturalne, zarząd spodziewa się wzrostu kosztów wykonawstwa i materiałów w miarę uruchamiania inwestycji z KPO, co bezpośrednio przełoży się na spadek rentowności projektów deweloperskich. Ponadto duży wpływ na obecną sytuację na rynku ma też niepewność geopolityczna – mimo upływu lat, wojna w Ukrainie pozostaje trwałym czynnikiem ryzyka. Choć gospodarka zaadaptowała się do nowej rzeczywistości, konflikt utrzymuje podwyższony poziom postrzeganego ryzyka inwestycyjnego w regionie i może być źródłem nagłych wstrząsów na rynkach finansowych i surowcowych.

Wpływ regulacji unijnych i krajowych

28 maja 2024 roku weszła w życie nowa unijna dyrektywa EPBD, której celem jest poprawa efektywności energetycznej budynków oraz redukcja emisji gazów cieplarnianych, tak aby do 2050 roku europejski zasób budowlany stał się bezemisyjny. Przepisy będą wdrażane etapami w latach 2026–2033. Nowe regulacje oznaczają konieczność spełnienia bardziej rygorystycznych norm energetycznych, co już teraz wymusza uwzględnianie w projektach droższych, bardziej zaawansowanych technologii w celu spełnienia przyszłych wymogów bezemisyjności.



Od 1 sierpnia 2024 roku obowiązują również zmienione warunki techniczne dla budynków, obejmujące m.in. minimalną powierzchnię lokalu użytkowego, wymogi dotyczące odległości między budynkami oraz standardy miejsc rekreacyjnych i placów zabaw. Celem tych przepisów jest poprawa komfortu życia mieszkańców. Dostosowanie się do nowych regulacji zwiększy koszty inwestycji, jednak ze względu na wysoki standard realizowanych przez Grupę projektów, zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na działalność Grupy.

Proces uchwalania planów ogólnych przez gminy wszedł w decydującą fazę – niedawno przedłużony termin upływa 30 czerwca 2026 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wiele gmin tego procesu nie rozpoczęło, a większość nie opublikowała projektu planu ogólnego. Generuje to niepewność w zakresie posiadanego przez Grupę banku ziemi.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W odpowiedzi na powyższe wyzwania Grupa kontynuuje realizację sprawdzonego modelu biznesowego, koncentrując się na:

- dyscyplinie kosztowej i efektywności operacyjnej, co jest kluczowe przy rosnącej presji na marżę;
- dywersyfikacji źródeł finansowania poprzez kredyty bankowe i emisje obligacji, aby zapewnić stabilność w otoczeniu droższego kapitału;
- utrzymywanie odpowiedniej oferty mieszkaniowej poprzez realizację projektów o wysokiej jakości architektonicznej i użytkowej – atrakcyjne lokalizacje, funkcjonalne układy mieszkań, starannie zaprojektowane części wspólne, dostosowanie produktu do potrzeb rynku;
- rozbudowę banku ziemi poprzez nabywanie atrakcyjnych cenowo działek położonych w preferowanych przez nabywców lokalizacjach.



4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem stosowała zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na rynku regulowanym Giełdy zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjęty przez Radę GPW uchwałą z dnia 29 marca 2021 roku, który jest dostępny publicznie pod adresem:

https://www.gpw.pl/pub/GPW/pdf/Uch_13_1834_2021_DPSN2021.pdf

Informacja na temat stanu stosowania przez Spółkę od dnia 1 lipca 2021 roku Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 znajduje się na stronie internetowej Spółki:

https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/pl_gpw_dobre_praktyki_lokum_deweloper_3.pdf

Do dnia 30 czerwca 2025 roku Lokum Deweloper S.A. nie stosowała dwunastu zasad Dobrych Praktyk 2021, tj. 1.2, 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 3.4., 3.5., 3.6., 4.1., 4.3., 6.2., 6.4. Natomiast Spółki nie dotyczą następujące zasady Dobrych Praktyk 2021: 3.2., 3.7., 3.10.

W Spółce jest realizowany program motywacyjny, dlatego Spółka zaczęła stosować zasadę 6.2. Dobrych Praktyk 2021.

W odniesieniu do zasady 1.5 Dobrych Praktyk 2021, Spółka w okresie objętym sprawozdaniem poniosła wydatki wykraczające poza profil jej podstawowej działalności, polegające na wspieraniu kultury, sportu, instytucji charytatywnych, organizacji społecznych.

4.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 tys. PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

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



4.3. Akcjonariat

Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, a pośrednio przez pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Emitenta.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit sp. z o.o.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Kuźniar Fundacja Rodzinna	3 017 106	3 017 106	16,76%	16,76%
Pozostali akcjonariusze*	2 138 204	2 138 204	11,88%	11,88%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

	Stan na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji raportu rocznego za 2024 rok	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
zarząd					
Bartosz Kuźniar	3 017 106		3 017 106		
bezpośrednio				–	
pośrednio Kuźniar Fundacja Rodzinna*	3 017 106		3 017 106	34 116	
Tomasz Dotkuś	4 000		4 000		
rada nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350		13 350		
Arkadiusz Król	27 733		27 733		
Dariusz Olczyk:	12 844 690		12 844 690		
bezpośrednio	84 690		84 690		
pośrednio Halit sp. z o.o.	12 760 000		12 760 000		

*W wyniku zawarcia umowy darowizny w dniu 2 lipca 2024 roku pomiędzy akcjonariuszem Bartoszem Kuźniarem a Kuźniar Fundacja Rodzinna, fundacja stała się akcjonariuszem Emitenta. Bartosz Kuźniar jako prezes zarządu i fundator fundacji obecnie posiada akcje Emitenta wyłącznie w sposób pośredni.

4.4. 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.



4.5. Ograniczenia praw z akcji

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki mają osoby będące akcjonariuszami Spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. Zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

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

Zgodnie z § 12 ust. 2 lit. b) statutu Spółki do kompetencji rady nadzorczej należy powoływanie i odwoływanie członków zarządu oraz zawieszanie ich w czynnościach.

Zarząd Spółki składa się z 1 do 3 osób. Kadencja zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Rada nadzorcza jednemu z powołanych członków zarządu powierza funkcję prezesa zarządu; w przypadku zarządu wieloosobowego co najmniej jednemu członkowi zarządu rada nadzorcza powierza funkcję wiceprezesa.

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

Tryb pracy zarządu określa regulamin zarządu uchwalony przez zarząd i zatwierdzony przez radę nadzorczą.

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

Zgodnie ze statutem Spółki zarząd nie jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki bądź wykupu akcji.

4.8. Zmiana statutu Spółki

Zmianę statutu Spółki reguluje art. 430 k.s.h., który wymaga nie tylko podjęcia, stosowną większością głosów, uchwały walnego zgromadzenia, ale także wpisu do rejestru, który ma charakter konstytutywny.

Zgodnie z § 12 ust. 2 lit. l) rada nadzorcza Spółki posiada kompetencje do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu Spółki lub do wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale walnego zgromadzenia.

W dniu 20 maja 2025 roku zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy podjęło uchwały w sprawie zmiany statutu Spółki. Zmiana treści dotyczyła § 12 ust. 2 lit. g) statutu Spółki. W dniu 10 czerwca 2025 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany statutu. Aktualny tekst jednolity statutu dostępny jest na stronie internetowej Spółki: <https://inwestor.lokum-deweloper.pl/pl/wladze-i-struktura/#lad-korporacyjny>.

4.9. Walne zgromadzenie Spółki

Walne zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a także mogą się odbywać w Warszawie, zgodnie z treścią ogłoszeń o zwołaniu walnego zgromadzenia. Walne zgromadzenia mogą odbywać się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Jako organ Spółki walne zgromadzenie działa w oparciu o przepisy Rozdziału 3 Kodeksu spółek handlowych, statutu Spółki oraz regulaminu. Regulamin walnego zgromadzenia szczegółowo określa zasady i tryb zwoływania oraz przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia.



Zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki (WZA) obradowało w dniu 20 maja 2025 roku. Walne zgromadzenie odbyło się poprzez formalne zwołanie na podstawie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. i § 14 statutu Spółki. Przebieg walnego zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami statutu oraz regulacjami zawartymi w regulaminie WZA Spółki. Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne walne zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2024–31.12.2024,
- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2024–31.12.2024,
- rozpatrzenia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2024–31.12.2024,
- przeznaczenia części zysku za rok 2024 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2024–31.12.2024,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2024–31.12.2024,
- zmiany statutu Lokum Deweloper S.A.

W dniu 20 maja 2025 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2024 w kwocie 9 000 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 0,50 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 28 maja 2025 roku oraz dzień 4 czerwca 2025 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2024 roku w kwocie 22 153 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

4.10. Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

Kadencja zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Mandaty członków zarządu do sprawowania funkcji w zarządzie wygasły z dniem odbycia zwyczajnego walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2023 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

W dniu 14 czerwca 2024 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową 3-letnią kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu panu Bartoszowi Kuźnarowi i wiceprezesa zarządu ds. finansowych panu Tomaszowi Dotkusiowi.

4.11. Rada nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

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

Obecna kadencja rady nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 29 czerwca 2026 roku. Mandaty członków rady nadzorczej wygasną z dniem odbycia zwyczajnego walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2025 (art. 386 § 2 k.s.h. w zw. z art. 369 § 4 k.s.h.).



W dniu 29 czerwca 2021 roku zwyczajne walne zgromadzenie Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania do składu rady nadzorczej Emitenta, na nową wspólną 5-letnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 29 czerwca 2021 roku, dotychczasowych członków rady nadzorczej.

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powierzenia pełnienia funkcji: przewodniczącego rady nadzorczej panu Dariuszowi Olczykowi; wiceprzewodniczącego rady nadzorczej panu Janowi Olczykowi; sekretarza rady nadzorczej panu Arkadiuszowi Królówi.

Członkowie rady nadzorczej w osobach pani Emilii Sawickiej oraz pana Bartosza Krzysiaka 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 2 regulaminu walnego zgromadzenia Emitenta.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, 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.

4.12. Komitet audytu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania członków komitetu audytu na nową kadencję w jego dotychczasowym składzie i postanowiła powierzyć: pani Emilii Sawickiej funkcję przewodniczącego komitetu audytu; panu Bartoszowi Krzysiakowi funkcję wiceprzewodniczącego komitetu audytu; panu Janowi Olczykowi funkcję sekretarza komitetu audytu.



5. Pozostałe informacje

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

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

Zgodnie z wymogiem wynikającym z Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, zawartym w art. 35 ust. 1a i 1c tejże Ustawy, w odniesieniu do obligacji serii J wyemitowanych w dniu 18 grudnia 2023 roku, Spółka w wykonaniu obowiązku, przekazuje poprzez stronę internetową informacje dotyczącą prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego. Informacje dostępne są pod linkiem: <https://inwestor.lokum-deweloper.pl/pl/informacje-finansowe/#prognozy-zobowiazan-finansowych>.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

5.4. Inne istotne wydarzenia

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji sprawozdania zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, nie miały miejsca istotne dla Emitenta i Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.



6. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A. za okres od 1 stycznia 2025 roku 30 czerwca 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 16 września 2025 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
16 września 2025 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
16 września 2025 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	