



**Półroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper**

za okres 01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.



Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	19
4. Sezonowość działalności	19
5. Segmenty operacyjne	19
6. Zapasy	20
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	21
9. Pozostałe aktywa finansowe	21
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
11. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji	22
12. Dłużne papiery wartościowe	22
13. Leasing	24
14. Kredyty bankowe	26
15. Rezerwy	28
16. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	28
17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29
18. Instrumenty finansowe	29
19. Przychody i koszty	30
20. Pozostałe przychody operacyjne	31
21. Przychody finansowe	31
22. Koszty finansowe	31
23. Podatek dochodowy	32
24. Odroczony podatek dochodowy	32
25. Zysk na akcję	35
26. Dywidendy	35
27. Przepływy pieniężne	36
28. Uzgodnienie stanu zadłużenia	38
29. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	38
30. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	39
31. Istotne sprawy sądowe	39
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
33. Wynagrodzenie kadry kierowniczej	41
34. Program motywacyjny	41
35. Inne istotne wydarzenia	42
36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	42
37. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	43
Zatwierdzenie do publikacji	44



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024*	30.06.2024* (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		165	221	107
Rzeczowe aktywa trwałe		11 431	11 381	11 691
Nieruchomości inwestycyjne		18 048	18 043	18 043
Należności długoterminowe		54	62	44
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23,24	23 591	21 779	21 319
Aktywa trwałe		53 289	51 486	51 204
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6	664 311	538 527	496 039
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	10 752	18 767	21 347
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		81	1	43
Pozostałe aktywa finansowe	9	81 623	66 159	89 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	32 690	25 680	73 476
Aktywa obrotowe		789 457	649 134	680 264
Aktywa razem		842 746	700 620	731 468

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.06.2024 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	11	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		432 523	407 223	401 438
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		558 493	533 193	527 408
Udziały niedające kontroli		(5 126)	(2 186)	(2 384)
Kapitał własny		553 367	531 007	525 024
ZOBOWIĄZANIA				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	12	141 887	48 068	48 000
Leasing	13	38 340	13 203	13 110
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23,24	27 196	28 426	38 007
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	2 840	2 960	3 020
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	123	123	106
Pozostałe zobowiązania		10 393	8 342	9 774
Zobowiązania długoterminowe		220 779	101 122	112 017
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	12	13 165	4 765	4 781
Leasing	13	3 981	1 795	1 815
Kredyty bankowe	14	2 838	6 850	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	15	1 060	1 420	1 350
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	1 107	868	987
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	16	26 041	16 467	13 054
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	20 346	21 050	66 315
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		62	15 276	6 125
Zobowiązania krótkoterminowe		68 600	68 491	94 427
Zobowiązania razem		289 379	169 613	206 444
Pasywa razem		842 746	700 620	731 468



Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	19	34 152	133 884
Koszt własny sprzedaży	19	20 848	82 699
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		13 304	51 185
Koszty sprzedaży		5 277	6 325
Koszty ogólnego zarządu		10 908	8 296
Pozostałe przychody operacyjne	20	48 484	1 277
Pozostałe koszty operacyjne		468	413
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		45 135	37 428
Przychody finansowe	21	2 868	4 557
Koszty finansowe	22	5 403	3 280
(Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		111	232
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		42 711	38 937
Podatek dochodowy	23,24	8 387	8 013
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		34 324	30 924
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto		34 324	30 924
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		34 424	29 471
– podmiotom niekontrolującym		(100)	1 453
Inne dochody całkowite			
Całkowite dochody		34 324	30 924
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		34 424	29 471
– podmiotom niekontrolującym		(100)	1 453



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	25	1,91	1,64
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	25	1,91	1,64
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	25	1,91	1,64
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	25	1,91	1,64



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	407 223	533 193	(2 186)	531 007
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(1 294)	(1 294)	1 550	256
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(9 000)	(9 000)	(4 390)	(13 390)
Wycena programu motywacyjnego			1 170	1 170		1 170
Razem transakcje z właścicielami	–	–	(9 124)	(9 124)	(2 840)	(11 964)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2025 roku			34 424	34 424	(100)	34 324
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2025 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	34 424	34 424	(100)	34 324
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	25 300	25 300	(2 940)	22 360
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	432 523	558 493	(5 126)	553 367

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(38)	(38)		(38)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(43 200)	(43 200)	(5 433)	(48 633)
Wycena programu motywacyjnego			2 339	2 339		2 339
Razem transakcje z właścicielami	–	–	(40 899)	(40 899)	(5 433)	(46 332)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku			34 125	34 125	1 651	35 776
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	34 125	34 125	1 651	35 776
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(6 774)	(6 774)	(3 782)	(10 556)
Saldo na koniec okresu	3 600	122 370	407 223	533 193	(2 186)	531 007



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(43 200)	(43 200)	(5 433)	(48 633)
Wycena programu motywacyjnego			1 170	1 170		1 170
Razem transakcje z właścicielami	–	–	(42 030)	(42 030)	(5 433)	(47 463)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2024 roku			29 471	29 471	1 453	30 924
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2024 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	29 471	29 471	1 453	30 924
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(12 559)	(12 559)	(3 980)	(16 539)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	401 438	527 408	(2 384)	525 024



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024* (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		42 711	38 937
Korekty razem		(76 091)	(51 026)
Amortyzacja	27	880	885
Odsetki	27	2 854	(371)
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	27	(31)	(99)
Zmiana stanu rezerw		(241)	488
Zmiana stanu zapasów	27	(98 166)	(35 050)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		(1 450)	5 703
Zmiana stanu należności	27	8 172	56 993
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27	10 721	(80 745)
Inne korekty (program motywacyjny)	34	1 170	1 170
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej		(33 380)	(12 089)
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy		(26 467)	(15 260)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(59 847)	(27 349)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(549)	(471)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		37	100
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym			
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane odsetki			
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	2.4	(98 000)	(120 500)
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	2.4	86 534	101 118
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(11 978)	(19 753)



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Noty	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024* (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		100 000	
Wykup dłużnych papierów wartościowych			(50 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów		2 286	
Spłaty kredytów		(6 298)	
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(298)	(404)
Odsetki zapłacone	28	(3 465)	(4 442)
Dywidendy wypłacone		(13 390)	
Inne wydatki finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		78 835	(54 846)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		7 010	(101 948)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10	25 680	175 424
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		32 690	73 476
o ograniczonej możliwości dysponowania		378	686

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4



Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

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 sp. z o.o. (spółka przejmująca) 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 spółka Halit sp. z o.o. stała się większościowym akcjonariuszem Lokum Deweloper S.A. (70,89%).

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 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.

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.

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

1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
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.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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.



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 la 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.).

W okresie objętym skonsolidowanym 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.

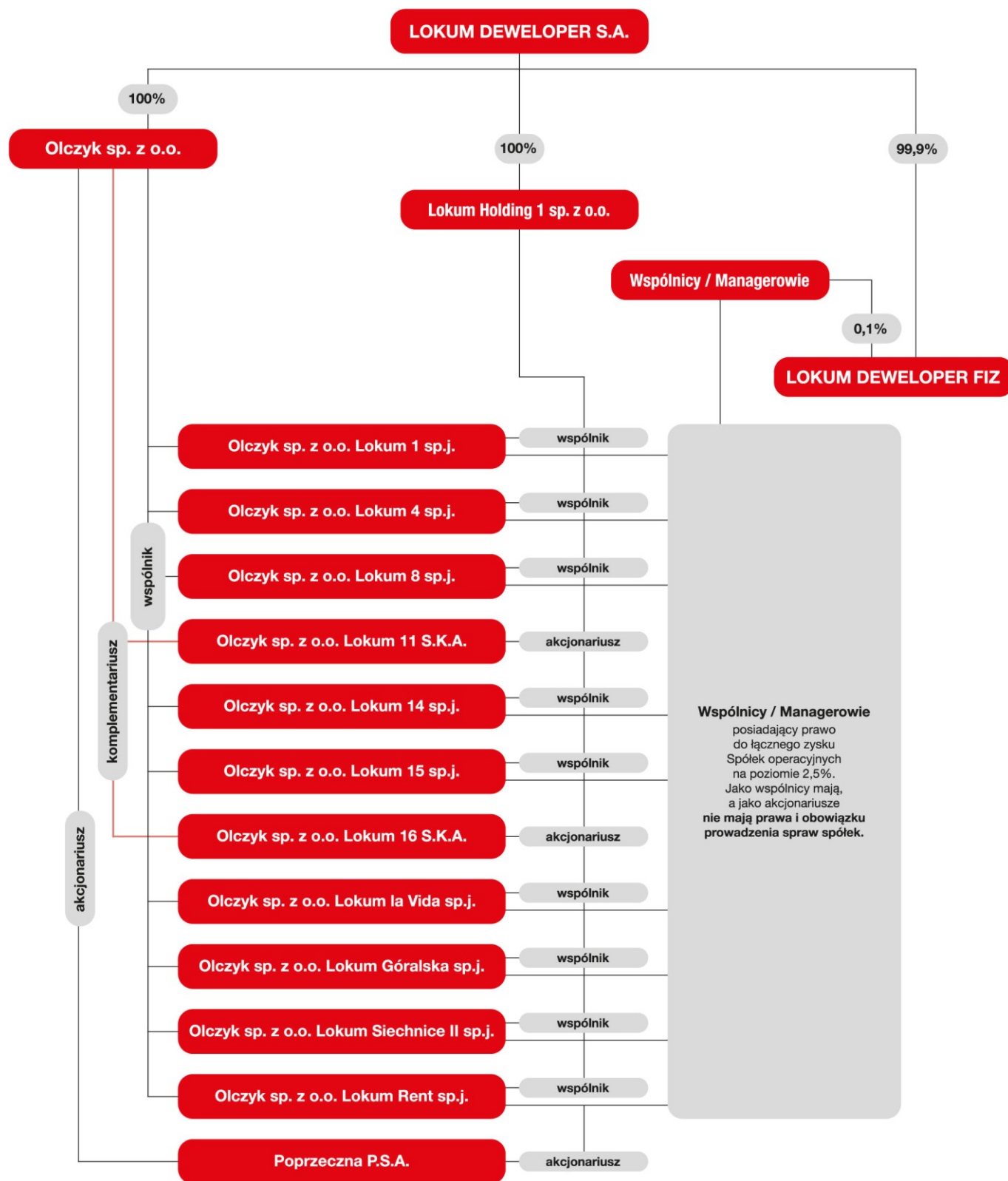
W dniu 30 czerwca 2025 roku doszło do zmian umów spółek z Grupy Kapitałowej w zakresie wystąpienia wspólnika Arkadiusza Króla (Lokum 1, Lokum 4, Lokum 8, Lokum 14, Lokum 15, Lokum Góralska, Lokum la Vida, Lokum Rent, Lokum Siechnice II).

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.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Półroczne skrócone skonsolidowane 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).

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2024 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, opublikowanym w dniu 21 marca 2025 roku.

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

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

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

Zmiany standardów lub interpretacji, które zostały opublikowane i weszły w życie od 1 stycznia 2025 roku

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2025 rok:

- a) zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” dotyczą skutków zmian kursów wymiany walut obcych - braku wymieniałości.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe lub nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Grupę.



Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które nie zostały przyjęte przez Unię Europejską lub nie są obowiązujące na dzień 30 czerwca 2025 roku

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje są zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2025 roku:

- a) zmiany do MSSF 7 i MSSF 9: umowy dotyczące energii elektrycznej zależnej od przyrody mające zastosowanie w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 lub później;
- b) zmiany do MSSF 7 i MSSF 9 dotyczą klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych i mają zastosowanie w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 lub później;
- c) coroczne zmiany standardów, w tym MSSF 1 w zakresie zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, MSSF 7 w zakresie zysków i strat na moment usunięcia instrumentu z bilansu, ujawnień dotyczących ryzyka kredytowego, MSSF 9 w zakresie zakończenia ujmowania zobowiązania leasingowego oraz ceny transakcyjnej, MSSF 10 w zakresie definicji „de facto agent” oraz MSR 7 w zakresie doprecyzowania prezentacji przepływów z jednostkami powiązanymi. Zmiany będą obowiązywać od 1 stycznia 2026 roku.

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje są przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), ale oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską:

- a) MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” mają zastosowanie w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027;
- b) MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji” mające zastosowanie w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027;
- c) MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

2.4. Korekta błędów podstawowego dotyczącego lat ubiegłych oraz zmiana sposobu prezentacji

W wyniku przeglądu i analizy stosowanych praktyk rachunkowych, Grupa zidentyfikowała błąd prezentacyjny polegający na wykazywaniu jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”. Zgodnie z definicją zawartą w MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, ekwiwalenty środków pieniężnych to krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje, które są łatwo wymienne na określone kwoty środków pieniężnych oraz obciążone są nieznacznym ryzykiem zmiany wartości. Jednostki uczestnictwa posiadane przez Grupę, mimo wysokiej płynności, podlegają ryzyku zmiany wartości innemu niż nieznaczące, co jest charakterystyczne dla instrumentów kapitałowych lub dłużnych. Po przeprowadzonej analizie Grupa ustaliła, że jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych nie spełniają wszystkich kryteriów ekwiwalentów środków pieniężnych określonych w MSR 7. Poprawna klasyfikacja tych



aktywów, zgodnie z przyjętymi przez Grupę zasadami rachunkowości oraz wymogami MSSF 9 Instrumenty finansowe, to „Pozostałe aktywa finansowe”.

Zgodnie z wymogami MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, Grupa dokonała korekty zidentyfikowanego błędu poprzez retrospektywne przekształcenie danych porównawczych za rok zakończony 31 grudnia 2024 oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku. Oznacza to, że dane porównawcze zostały zaprezentowane tak, jakby błąd nigdy nie wystąpił. Korekta ma charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpływa na kapitał własny, łączną wartość aktywów ani wynik finansowy. Wpływa natomiast na prezentację danych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w rachunku przepływów pieniężnych: nabycia/umorzenia jednostek nie są już zmianami stanu ekwiwalentów środków pieniężnych, lecz przepływami z działalności inwestycyjnej.

Ponadto, w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zdecydowała się na zmianę sposobu prezentacji w sprawozdaniu finansowym „Środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych”, które w poprzednich okresach sprawozdawczych prezentowane były jako osobna pozycja w aktywach bilansu. Od bieżącego okresu sprawozdawczego środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych zostały włączone do szerszej kategorii „Pozostałe aktywa finansowe”.

Zmiana ta nie wpływa na wartości bilansowe środków pieniężnych ani na wynik finansowy jednostki – stanowi jedynie zmianę klasyfikacji w prezentowanym sprawozdaniu finansowym.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej za rok 2024 oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa przekształciła dane porównawcze. Odpowiednio przekształcone zostały również informacje prezentowane w nocie nr 9, 10, 27 i 37 niniejszego sprawozdania finansowego.

Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach.

AKTYWA	31.12.2024 opublikowane	zmiana	31.12.2024 zmiana
Aktywa trwałe	51 486		51 486
AKTYWA OBROTOWE			-
Zapasy	538 527		538 527
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	11 749	(11 749)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 767		18 767
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1		1
Pozostałe aktywa finansowe		66 159	66 159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 090	(54 410)	25 680
Aktywa obrotowe	649 134	-	649 134
Aktywa razem	700 620	-	700 620

AKTYWA	30.06.2024 (dane niebadane) opublikowane	zmiana	30.06.2024 (dane niebadane) zmiana
Aktywa trwałe	51 204		51 204
AKTYWA OBROTOWE			-
Zapasy	496 039		496 039
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	5 728	(5 728)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 347		21 347
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	43		43



AKTYWA	30.06.2024 (dane niebadane) opublikowane	zmiana	30.06.2024 (dane niebadane) zmiana
Pozostałe aktywa finansowe		89 359	89 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	157 107	(83 631)	73 476
Aktywa obrotowe	680 264	–	680 264
Aktywa razem	731 468	–	731 468

AKTYWA	01.01.2024	zmiana	01.01.2024 zmiana
Aktywa trwałe	52 859		52 859
AKTYWA OBROTOWE			–
Zapasy	460 877		460 877
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	11 431	(11 431)	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	78 337		78 337
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	79		79
Pozostałe aktywa finansowe		72 055	72 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	236 048	(60 624)	175 424
Aktywa obrotowe	786 772	–	786 772
Aktywa razem	839 631	–	839 631

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 opublikowane	zmiana	od 01.01.2024 do 30.06.2024 zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 937		38 937
Korekty razem	(47 401)	(3 625)	(51 026)
Amortyzacja	885		885
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			
Odsetki	3 254	(3 625)	(371)
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(99)		(99)
Zmiana stanu rezerw	488		488
Zmiana stanu zapasów	(35 050)		(35 050)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	5 703		5 703
Zmiana stanu należności	56 993		56 993
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(80 745)		(80 745)
Inne korekty (program motywacyjny)	1 170		1 170
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	(8 464)	(3 625)	(12 089)
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(15 260)		(15 260)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(23 724)	(3 625)	(27 349)



	od 01.01.2024 do 30.06.2024 opublikowane	zmiana	od 01.01.2024 do 30.06.2024 zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(471)		(471)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	100		100
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym			
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane odsetki			
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		(120 500)	(120 500)
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		101 118	101 118
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(371)	(19 382)	(19 753)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)		(50 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów			
Spłaty kredytów			
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(404)		(404)
Odsetki zapłacone	(4 442)		(4 442)
Dywidendy wypłacone			
Inne wydatki finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(54 846)		(54 846)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(78 941)	(23 007)	(101 948)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	236 048	(60 624)	175 424
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	157 107	(83 631)	73 476
o ograniczonej możliwości dysponowania	686		686



3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Pozostałe zdarzenia i transakcje

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 Catalist.

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
Wynik netto na działalności deweloperskiej	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>

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

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

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



6. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	30.06.2025 (dane niebadane)			31.12.2024			30.06.2024 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		29	29		32	32		46	46
Półprodukty i produkcja w toku	52 570	241 294	293 864	70 121	168 792	238 913	70 121	99 334	169 455
Wyroby gotowe	4 646	65 056	69 702	5 751	79 630	85 381	7 157	105 179	112 336
Towary	259 416		259 416	200 237		200 237	200 238		200 238
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	41 300		41 300	13 964		13 964	13 964		13 964
Wartość bilansowa zapasów razem	357 932	306 379	664 311	290 073	248 454	538 527	291 480	204 559	496 039

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

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2025 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 grudnia 2024 roku odpis aktualizujący wartość zapasów również nie wystąpił.

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła 216 730 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 157 948 tys. PLN).

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

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etap VI-VII – budynki E, F, G, H. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 6 marca 2024 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 147 868 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 29 maja 2024 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap II. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. 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 stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 13 maja 2024 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła 331 474 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 331 474 tys. PLN).



7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.06.2024 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 796	2 482	2 146
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	5 513	4 849	6 187
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		10 102	10 024
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	43	123	69
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 327	1 146	2 804
Pozostałe należności	73	65	117
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	10 752	18 767	21 347
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 466)	(1 577)	(1 697)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	12 218	20 344	23 044

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	1 577	1 929	1 929
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	31	572	
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(142)	(924)	(232)
Stan na koniec okresu	1 466	1 577	1 697

9. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024*	30.06.2024* (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	68 424	54 410	83 631
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	13 199	11 749	5 728
Pozostałe aktywa finansowe razem	81 623	66 159	89 359

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4

Grupa wycenia jednostki uczestnictwa w funduszach w wartości godziwej jako iloczyn ich ilości oraz wartości z wyceny pojedynczej jednostki uczestnictwa.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych stanowią zaliczki wpłacone przez klientów na indywidualne rachunki powiernicze z tytułu sprzedanych im produktów, zgodnie z postanowieniami umów zawieranych z klientami.



10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024*	30.06.2024* (dane niebadane)
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	32 690	25 680	73 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	32 690	25 680	73 476

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2025 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

11. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 tys. PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy a każda akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku i w roku 2024 nie uległa zmianie.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy („WZA”) na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia poniższa tabela:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio 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

Spółka Halit sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001052638 jest kontrolowana i nadzorowana przez pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

12. Dłużne papiery wartościowe

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

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2025 roku Grupa nie przeprowadziła wykupu papierów dłużnych.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 30.06.2025							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 518	4 397	48 121	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii K	PLN	100 000	102 534	8 768	93 766	WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	21.08.2028
Saldo na dzień 30.06.2025 roku (dane niebadane)		153 000	155 052	13 165	141 887		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.12.2024							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 833	4 765	48 068	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 31.12.2024 roku		53 000	52 833	4 765	48 068		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 30.06.2024							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 781	4 781	48 000	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 30.06.2024 roku (dane niebadane)		53 000	52 781	4 781	48 000		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J oraz serii K na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła 0,20. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu).



13. Leasing

13.1. Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 30 czerwca 2024 roku.

Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	1 681	66	18 397	20 144
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		280		24 117	24 397
Transfer*		(451)			(451)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16			5	(1 214)	(1 209)
Wartość brutto na koniec okresu	–	1 510	71	41 300	42 881
Umorzenie na początek okresu	–	(422)	–	(4 433)	(4 855)
Amortyzacja (–)		(153)			(153)
Transfer*		218			218
Korekta wartości PWUG według MSSF 16				4 433	4 433
Umorzenie na koniec okresu	–	(357)	–	–	(357)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	1 259	66	13 964	15 289
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	1 153	71	41 300	42 524

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

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		913			913
Transfer*		(394)			(394)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	(1 507)				(1 507)
Wartość brutto na koniec okresu	–	1 681	66	18 397	20 144
Umorzenie na początek okresu	(637)	(341)	–	(4 433)	(5 411)
Amortyzacja (–)	(127)	(311)			(438)
Transfer*		230			230
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	764				764
Umorzenie na koniec okresu	–	(422)	–	(4 433)	(4 855)



Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrocenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	870	821	66	13 964	15 721
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	-	1 259	66	13 964	15 289

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

Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		459			459
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	(1 507)				(1 507)
Wartość brutto na koniec okresu	-	1 621	66	18 397	20 084
Umorzenie na początek okresu	(637)	(341)	-	(4 433)	(5 411)
Amortyzacja (-)	(127)	(147)			(274)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	764				764
Umorzenie na koniec okresu	-	(488)	-	(4 433)	(4 921)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrocenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	870	821	66	13 964	15 721
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	-	1 133	66	13 964	15 163

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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	32	91
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	950	996
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	624	216
zmiennych opłat leasingowych nieuwjętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	137	153

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty wynoszą:

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 30.06.2025 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 363	16 303	78 598	99 264
Koszty finansowe (-)	(382)	(4 244)	(52 317)	(56 943)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 981	12 059	26 281	42 321



	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.12.2024				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 985	6 076	28 654	36 715
Koszty finansowe (-)	(190)	(1 503)	(20 024)	(21 717)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 795	4 573	8 630	14 998

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 30.06.2024 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 991	6 126	28 654	36 771
Koszty finansowe (-)	(176)	(1 646)	(20 024)	(21 846)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 815	4 480	8 630	14 925

13.2. Grupa jako leasingodawca

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku oraz w 2024 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku wynosiły 605 tys. PLN (w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 – 295 tys. PLN).

14. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 30 czerwca 2024 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	2 838	2 838		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
Saldo na 30.06.2025 (dane niebadane)			220 982	2 838	2 838	–		

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	6 850	6 850		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
Saldo na 31.12.2024			220 982	6 850	6 850	–		



Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
Saldo na 30.06.2024 (dane niebadane)			220 982	–	–	–		

W dniu 11 sierpnia 2023 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 48 504 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - I etap obejmujący budowę dwóch budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 1 i 2. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 757 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum 4 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 98 578 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Porto" we Wrocławiu przy ul. Długiej nr 57G, 57H, 57J, 57K, 57L - obejmujący budowę czterech budynków mieszkalnych z usługami, oznaczonych literami E, F, G, H. Kredyt udzielony jest na okres 36 miesięcy, do dnia 15 grudnia 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 łączna do kwoty 147 868 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na:
 - prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Długiej 57G, 57H, 57J, 57K, 57L wraz z własnością budynków, które stanowią odrębną nieruchomość,
 - udziale przysługującym Lokum 4 w nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, obejmującej działki nr 12/3, 12/6, 12/7 na dzień zawarcia umowy kredytowej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 4 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

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.



15. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	123	4 380	868	5 371
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			239	239
Wykorzystanie rezerw (–)		(480)		(480)
Stan rezerw na koniec okresu	123	3 900	1 107	5 130
- długoterminowe	123	2 840		2 963
- krótkoterminowe		1 060	1 107	2 167

Rok zakończony 31 grudnia 2024	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	112	4 110	753	4 975
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	11	270	868	1 149
Wykorzystanie rezerw (–)			(753)	(753)
Stan rezerw na koniec okresu	123	4 380	868	5 371
- długoterminowe	123	2 960		3 083
- krótkoterminowe		1 420	868	2 288

Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	112	4 110	753	4 975
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		260	228	488
Stan rezerw na koniec okresu	112	4 370	981	5 463
- długoterminowe	106	3 020		3 126
- krótkoterminowe	6	1 350	981	2 337

16. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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



Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.06.2024 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	11 658	6 574	5 037
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	14 383	9 893	8 017
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	26 041	16 467	13 054

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.06.2024 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18 928	17 367	16 581
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy			43 200
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 318	3 610	997
Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym			5 433
Pozostałe zobowiązania	100	73	104
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	20 346	21 050	66 315

18. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2025 (dane niebadane)		31.12.2024		30.06.2024 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	13 199	13 199	11 749	11 749	5 728	5 728
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 293	5 293	13 980	13 980	15 204	15 204
Środki pieniężne	32 690	32 690	25 680	25 680	73 476	73 476
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Pozostałe aktywa finansowe - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	68 424	68 424	54 410	54 410	83 631	83 631

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2025 (dane niebadane)		31.12.2024		30.06.2024 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	156 521	155 052	53 182	52 833	53 168	52 781
Kredyty bankowe	2 844	2 838	6 875	6 850		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	26 041	26 041	16 467	16 467	13 054	13 054
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 421	29 421	25 782	25 782	75 092	75 092
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu leasingu		42 321		14 998		14 925



Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 21 Przychody finansowe i nocie 22 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2024 roku.

19. Przychody i koszty

Przychody	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Przychody ze sprzedaży, w tym:	34 152	133 884
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	31 015	128 948
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	1 698	3 372
– pozostałe	1 439	1 564
SUMA przychodów ze sprzedaży	34 152	133 884
Pozostałe przychody operacyjne	48 484	1 277
Przychody finansowe	2 868	4 557
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	85 504	139 718
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów razem	85 504	139 718

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

Koszty	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Koszt własny sprzedaży	20 848	82 699
Koszty sprzedaży	5 277	6 325
Koszty ogólnego zarządu	10 908	8 296
Pozostałe koszty operacyjne	468	413
Koszty finansowe	5 403	3 280
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	(111)	(232)
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	42 793	100 781
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
Wartość kosztów razem	42 793	100 781



20. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Zysk z działalności predeweloperskiej, w tym:	47 326	–
<i>przychody ze zbycia gruntu</i>	67 000	
<i>koszty zbycia gruntu</i>	(19 674)	
Najem nieruchomości inwestycyjnych	1 047	1 101
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	70	51
Zysk ze zbycia majątku trwałego	31	98
Inne przychody	10	27
Pozostałe przychody operacyjne razem	48 484	1 277

21. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	320	928
<i>od środków pieniężnych</i>	320	928
Zysk/(strata) z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	2 548	3 625
Pozostałe przychody finansowe		4
Przychody finansowe razem	2 868	4 557

22. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	5 403	3 254
<i>od obligacji</i>	5 370	3 163
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	32	91
<i>pozostałe</i>	1	
Pozostałe koszty finansowe		26
Koszty finansowe razem	5 403	3 280

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

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



23. Podatek dochodowy

	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	11 221	8 178
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(48)	
Podatek bieżący	11 173	8 178
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(2 786)	(165)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych		
Podatek odroczony	(2 786)	(165)
Podatek dochodowy razem	8 387	8 013

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

24. Odroczony podatek dochodowy

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

	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.06.2024 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 779	22 491	22 491
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 426	39 344	39 344
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(6 647)	(16 853)	(16 853)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	2 786	10 244	165
Zyski zatrzymane (+/-)	256	(38)	
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 605)	(6 647)	(16 688)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 591	21 779	21 319
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 196	28 426	38 007



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	Zmiana stanu:			30.06.2025 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	543	107			650
Nieruchomości inwestycyjne	833	(833)			
Zapasy	104 215	943	1 352		106 510
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 552	(109)	8		1 451
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	123				123
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	239			1 107
Pozostałe rezerwy	4 216	(468)	55		3 803
Dłużne papiery wartościowe	160	2 698			2 858
Zobowiązania handlowe	2 118	1 163			3 281
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe		4 380			4 380
Razem różnice przejściowe	114 628	8 120	1 415	–	124 163
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	21 779				23 591

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	Zmiana stanu:			30.06.2025 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 260	(107)			1 153
Nieruchomości inwestycyjne	64				64
Zapasy	12 173	(823)			11 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	509	363	6		878
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	189	1 551	7		1 747
Pasywa:					
Leasing	(12 952)	817			(12 135)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	4 344	(3 457)	56		943
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	144 023	(4 887)			139 136
Razem różnice przejściowe	149 610	(6 543)	69	–	143 136
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	28 426				27 196



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.06.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	377	88			465
Nieruchomości inwestycyjne	833				833
Zapasy	107 885	(4 297)			103 588
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 172	(511)			1 661
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	112				112
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	753	228			981
Pozostałe rezerwy	3 956	250			4 206
Dłużne papiery wartościowe	1 422	(1 247)			175
Zobowiązania handlowe	775	(592)			183
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	91	(88)			3
Razem różnice przejściowe	118 376	(6 169)	–	–	112 207
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	22 491		–		21 319

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.06.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 691	(558)			1 133
Nieruchomości inwestycyjne	64				64
Zapasy	12 173				12 173
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	929	(284)			645
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	852	1 969			2 821
Pasywa:					
Leasing	(13 483)	701			(12 782)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	68 421	(10 191)			58 230
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	136 429	1 325			137 754
Razem różnice przejściowe	207 076	(7 038)	–	–	200 038
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	39 344		–		38 007



25. Zysk na akcję

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

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

Liczba akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku i w 2024 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 2025 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	34 424	29 471
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,64
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,64
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	34 424	29 471
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,64
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,64

26. Dywidendy

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.

W dniu 26 czerwca 2024 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2023 w kwocie 43 200 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 2,40 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 15 sierpnia 2024 roku oraz dzień 22 sierpnia 2024 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2023 roku w kwocie 125 529 tys. PLN została przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki z przeznaczeniem na wypłatę zaliczki na dywidendę lub dywidendy na rzecz akcjonariuszy.



Od 1 stycznia 2025 roku wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, mają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 2,50% (w 2024 roku – 3,75%). Informację o dywidendach uchwalonych dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Lokum 1	46	89	89
Lokum 4	933	1 557	1 557
Lokum 7		57	57
Lokum 8	555	1 882	1 882
Lokum 9		36	36
Lokum 11	8		
Lokum 13		884	884
Lokum 15	377	928	928
Lokum Deweloper FIZ	2 471		
RAZEM	4 390	5 433	5 433

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku spółki z Grupy nie wypłacały zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

27. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024* (dane niebadane)
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	55	
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	825	885
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach		
	880	885
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
(zysk)/strata z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	(2 548)	(3 625)
odsetki od leasingu	32	91
odsetki i opłaty zapłacone od obligacji	3 151	4 239
odsetki i opłaty naliczone od obligacji	2 219	(1 076)
	2 854	(371)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(185)	(100)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	154	1
	(31)	(99)



**od 01.01.2025
do 30.06.2025
(dane niebadane)**

**od 01.01.2024
do 30.06.2024*
(dane niebadane)**

Zmiana należności

zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	8 015	56 990
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	8	3
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	149	
	8 172	56 993

Zmiana stanu zapasów

zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(125 784)	(35 162)
korekta o koszty finansowe	282	112
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	27 336	
	(98 166)	(35 050)

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych

zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	8 870	(31 160)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy		(43 200)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym		(5 433)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	(200)	(219)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	2 051	(733)
	10 721	(80 745)

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4



28. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	52 833	103 857	103 857
- kredyty	6 850		
- leasingi	14 998	15 613	15 613
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	74 681	119 470	119 470
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	2 286	15 052	
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji	100 000		
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(6 298)	(8 202)	
wpływy z tyt. wykupu obligacji		(50 000)	(50 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(298)	(785)	(404)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(3 465)	(7 093)	(4 442)
	92 225	(51 028)	(54 846)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	24 397	913	459
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 224	(743)	(743)
odsetki i prowizje naliczone w okresie	5 684	6 069	3 366
	33 305	6 239	3 082
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	155 052	52 833	52 781
- kredyty	2 838	6 850	
- leasingi	42 321	14 998	14 925
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	200 211	74 681	67 706

29. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

29.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

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

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2025 roku jest nieistotny.



29.2. Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

29.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku w nocie 3.

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

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

Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w pierwszej połowie 2025 roku

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.

31. Istotne sprawy sądowe

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.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, jednostkę dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. oraz kluczowy personel kierowniczy.

32.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

	Rok	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	88			
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	796			



	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	30.06.2025 (dane niebadane)				
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2024		738		

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

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

32.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi, pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

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

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)		588		
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)		500		

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	30.06.2025 (dane niebadane)		147		
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2024		280		

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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



33. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

33.1. Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	28	6	48			82
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	181	6	164			351
Razem		209	12	212	-	-	433

33.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	wynagrodzenie za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	wypłaty z zysku za okres		
					od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	29					29
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	23					23
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	20	2			2 100	2 122
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	24					24
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	25					25
Razem		121	2	–	–	2 100	2 223

34. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku ówczesny znaczący akcjonariusz Spółki, Halit S.à r.l., zawarł ze Spółką Lokum Deweloper S.A. umowę darowizny 2 200 000 akcji Spółki. Akcje zostały nieodpłatnie przeniesione na Spółkę w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego, którego celem jest wzmocnienie motywacji oraz ograniczenie rotacji kluczowej kadry menedżerskiej poprzez silniejsze powiązanie jej z długoterminową wartością Spółki.

W tym samym dniu Spółka zawarła umowę o uczestnictwo w programie motywacyjnym z prezesem zarządu, Bartoszem Kuźniarem. Na podstawie tej umowy prezesowi zarządu odpłatnie wydano 2 200 000 akcji Spółki, zgodnie z warunkami określonymi w umowie oraz regulaminie programu motywacyjnego.



Umowa o uczestnictwo w programie motywacyjnym przewidywała dwa podstawowe zobowiązania dla prezesa zarządu:

- warunek świadczenia usług (okres nabywania uprawnień) - zobowiązanie do pozostawania w stosunku służbowym przez okres 15 lat, tj. od 2022 do 2037 roku.
- zakaz zbywania akcji (tzw. lock-up) - zobowiązanie do niezbywania nabytych akcji przez okres 2 lat od dnia ich nabycia.

W dniu 14 czerwca 2024 roku rada nadzorcza, na wniosek prezesa zarządu, podjęła decyzję o zwolnieniu go z obowiązującego dwuletniego zakazu zbywania akcji. W następstwie tej decyzji, dnia 2 lipca 2024 roku, prezes zarządu przeniósł posiadane akcje, w tym nabyte w ramach programu motywacyjnego, do fundacji rodzinnej.

Program motywacyjny został ujęty w sprawozdaniu finansowym zgodnie z wymogami MSSF 2 „Płatności w formie akcji”. Koszt programu został wyceniony w oparciu o wartość godziwą przyznanych instrumentów kapitałowych na dzień ich przyznania (tj. na podstawie kursu akcji z dnia poprzedzającego zawarcie umowy o uczestnictwo). Całkowity koszt jest rozliczany liniowo przez 15-letni okres nabywania uprawnień (2022–2037), obciążając pozycję „koszty zarządu” w rachunku zysków i strat, z jednoczesnym ujęciem w kapitale własnym.

35. Inne istotne wydarzenia

W dniu 2 stycznia 2025 roku Lokum 4 zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali we Wrocławiu, przy ul. Długiej 55m na rzecz Lokum Deweloper FIZ. Umowa sprzedaży obejmowała 72 jednostki oraz dwa lokale niemieszkalne (hale garażowe).

W dniu 5 lutego 2025 roku Lokum Holding 1 zawarła warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, o powierzchni ok. 1,42 ha, wraz z prawami do dokumentacji. Zawarcie umowy przenoszącej miało nastąpić nie później niż do dnia 21 marca 2025 roku i pod warunkiem nieskorzystania przez Skarb Państwa z przysługującego mu prawa pierwokupu. Strony umowy warunkowej ustaliły, że cena sprzedaży za nieruchomość wraz z prawami do dokumentacji wyniesie 67 mln PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT oraz PCC w stawce obowiązującej w dniu zawarcia umowy przenoszącej. Umowa warunkowa sprzedaży zawierała typowe dla tego typu transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz odpowiedzialności stron. W dniu 12 marca 2025 roku strony zawarły umowę przenoszącą na warunkach określonych w umowie warunkowej. Wpływ opisanego powyżej zdarzenia jednorazowego na wynik skonsolidowany zaprezentowano w nocie 3 niniejszego sprawozdania finansowego.

W dniu 25 lutego 2025 roku Lokum Górska zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Górskiej, o powierzchni 0,0224ha. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 listopada 2025 roku.

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.

W pierwszym półroczu 2025 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



37. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 czerwca 2025 roku - 4,2419 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku - 4,2730 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku: 4,2208 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku: 4,3109 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024* (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024* (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	34 152	133 884	8 091	31 057
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 135	37 428	10 693	8 682
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	42 711	38 937	10 119	9 032
Zysk (strata) netto	34 324	30 924	8 132	7 173
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	34 424	29 471	8 156	6 836
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,91	1,64	0,45	0,38
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,91	1,64	0,45	0,38
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2208	4,3109
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(59 847)	(27 349)	(14 179)	(6 344)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 978)	(19 753)	(2 838)	(4 582)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	78 835	(54 846)	18 678	(12 723)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 010	(101 948)	1 661	(23 649)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2208	4,3109

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4

	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	842 746	700 620	198 672	163 964
Zobowiązania długoterminowe	220 779	101 122	52 047	23 665
Zobowiązania krótkoterminowe	68 600	68 491	16 172	16 029
Kapitał własny	553 367	531 007	130 453	124 270
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	558 493	533 193	131 661	124 782
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,2419	4,2730



Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 roku do 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	
-----------------------	----------------	-----------------	--

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
------	---------	-----------------	--------

16 września 2025 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	
-----------------------	------------------------------------	---------------	--