



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe  
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres 01.01.2021 r. – 31.03.2021 r.



## Spis treści

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....                            | <b>10</b> |
| 1. Informacje ogólne.....   | 10        |
| 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....   | 14        |
| 3. Znaczące zdarzenia i transakcje.....   | 15        |
| 4. Sezonowość działalności.....   | 16        |
| 5. Segmenty operacyjne.....   | 16        |
| 6. Zapasy.....  | 17        |
| 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....  | 18        |
| 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów.....  | 18        |
| 9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji.....   | 18        |
| 10. Emisja i wykup papierów dłużnych.....   | 19        |
| 11. Leasing.....  | 21        |
| 12. Kredyty bankowe.....  | 23        |
| 13. Rezerwy.....  | 24        |
| 14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami.....   | 25        |
| 15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....   | 25        |
| 16. Instrumenty finansowe.....  | 26        |
| 17. Podatek dochodowy.....  | 27        |
| 18. Odroczony podatek dochodowy.....  | 27        |
| 19. Zysk na akcję.....  | 29        |
| 20. Dywidendy.....  | 29        |
| 21. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....   | 30        |
| 22. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....   | 31        |
| 23. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....        | 32        |
| 24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....  | 32        |
| 25. Wynagrodzenie kadry kierowniczej.....   | 33        |
| 26. Inne istotne wydarzenia.....  | 34        |
| 27. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 34        |
| 28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....  | 34        |
| 29. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....   | 35        |
| <b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.</b> .....  | <b>36</b> |
| 1. <b>Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....  | <b>36</b> |
| 2. <b>Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów</b> .....   | <b>38</b> |
| 3. <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....   | <b>38</b> |
| 4. <b>Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....  | <b>39</b> |
| 5. <b>Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....   | <b>40</b> |
| 6. <b>Wybrane dane finansowe przeliczone na euro</b> .....  | <b>42</b> |
| <b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</b> .....   | <b>43</b> |



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| <b>AKTYWA</b>  | <b>Noty</b> | <b>31.03.2021</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2020</b> | <b>31.03.2020</b><br>(dane niebadane) |
|--|-------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>   |             |                                       |                   |                                       |
| Wartości niematerialne                                       |             | 307                                   | 333               | 58                                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       |             | 12 846                                | 12 936            | 11 855                                |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   |             | 2 037                                 | 2 037             | 2 037                                 |
| Pożyczki   |             | 92                                    | 62                | 208                                   |
| Należności długoterminowe                                    |             | 99                                    | 100               | 28                                    |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 17,18       | 17 702                                | 17 246            | 19 289                                |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |             | <b>33 083</b>                         | <b>32 714</b>     | <b>33 475</b>                         |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                       |             |                                       |                   |                                       |
| Zapasy   | 6           | 587 827                               | 547 905           | 473 355                               |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych     |             | 40 157                                | 19 370            | 2 615                                 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 7           | 62 103                                | 56 420            | 38 937                                |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            |             | 532                                   | 530               | 7                                     |
| Pożyczki   |             |                                       | 181               | 1                                     |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           |             | 69 638                                | 84 407            | 98 793                                |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |             | <b>760 257</b>                        | <b>708 813</b>    | <b>613 708</b>                        |
| <b>Aktywa razem</b>  |             | <b>793 340</b>                        | <b>741 527</b>    | <b>647 183</b>                        |


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

| <b>PASYWA</b>  | <b>Noty</b> | <b>31.03.2021</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2020</b> | <b>31.03.2020</b><br>(dane niebadane) |
|--|-------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>  |             |                                       |                   |                                       |
| <i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i> |             |                                       |                   |                                       |
| Kapitał podstawowy   | 9           | 3 600                                 | 3 600             | 3 600                                 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej              |             | 122 370                               | 122 370           | 122 370                               |
| Zyski zatrzymane   |             | 251 291                               | 255 238           | 261 420                               |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>  |             | <b>377 261</b>                        | <b>381 208</b>    | <b>387 390</b>                        |
| Udziały niedające kontroli   |             | (3 182)                               | (3 009)           | 3 150                                 |
| <b>Kapitał własny</b>  |             | <b>374 079</b>                        | <b>378 199</b>    | <b>390 540</b>                        |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>  |             |                                       |                   |                                       |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i>                                       |             |                                       |                   |                                       |
| Dłużne papiery wartościowe   | 10          | 199 008                               | 99 317            | 164 212                               |
| Leasing  | 11          | 29 922                                | 30 348            | 22 643                                |
| Kredyty bankowe  | 12          | 14 582                                | 22 029            |                                       |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                         | 17,18       | 1 391                                 | 2 504             | 7 489                                 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe   | 13          | 1 242                                 | 1 232             | 1 053                                 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                 | 13          | 159                                   | 159               | 110                                   |
| Pozostałe zobowiązania   |             | 11 619                                | 11 034            | 9 405                                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                       |             | <b>257 923</b>                        | <b>166 623</b>    | <b>204 912</b>                        |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>                                      |             |                                       |                   |                                       |
| Dłużne papiery wartościowe   | 10          | 1 449                                 | 99 773            | 1 940                                 |
| Leasing  | 11          | 2 581                                 | 2 454             | 1 902                                 |
| Kredyty bankowe  | 12          | 18 936                                | 31 415            |                                       |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe  | 13          | 500                                   | 490               | 300                                   |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                 | 13          | 766                                   | 562               | 482                                   |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                   | 14          | 104 668                               | 30 447            | 15 001                                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania         | 15          | 31 881                                | 31 450            | 17 584                                |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                      |             | 557                                   | 114               | 14 522                                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                      |             | <b>161 338</b>                        | <b>196 705</b>    | <b>51 731</b>                         |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |             | <b>419 261</b>                        | <b>363 328</b>    | <b>256 643</b>                        |
| <b>Pasywa razem</b>  |             | <b>793 340</b>                        | <b>741 527</b>    | <b>647 183</b>                        |


**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|   | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|---|--|--------------------------------|
|   | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Działalność kontynuowana</b>   |  |                                |
| Przychody ze sprzedaży  | 12 968                                     | 97 741                         |
| Koszt własny sprzedaży  | 9 664                                      | 63 387                         |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                | <b>3 304</b>                               | <b>34 354</b>                  |
| Koszty sprzedaży  | 2 557                                      | 2 416                          |
| Koszty ogólnego zarządu   | 2 872                                      | 2 365                          |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 29   | 48                             |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 76   | 101                            |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                         | <b>(2 172)</b>                             | <b>29 520</b>                  |
| Przychody finansowe   | 256  | 244                            |
| Koszty finansowe  | 2 931                                      | 1 766                          |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | (48)                                       |                                |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                               | <b>(4 895)</b>                             | <b>27 998</b>                  |
| Podatek dochodowy   | (775)                                      | 4 793                          |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                 | <b>(4 120)</b>                             | <b>23 205</b>                  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                          | –  | –                              |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>(4 120)</b>                             | <b>23 205</b>                  |
| Zysk (strata) netto przypadający:                                       |  |                                |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego                                  | (3 947)                                    | 20 597                         |
| – podmiotom niekontrolującym  | (173)                                      | 2 608                          |
| <b>Inne dochody całkowite</b>   |  |                                |
| <b>Całkowite dochody</b>  | <b>(4 120)</b>                             | <b>23 205</b>                  |
| Całkowite dochody przypadające:   |  |                                |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego                                  | (3 947)                                    | 20 597                         |
| – podmiotom niekontrolującym  | (173)                                      | 2 608                          |



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

|  | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>                   |  |                                |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej   | (0,22)                                     | 1,14                           |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej     |  |                                |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)  | (0,22)                                     | 1,14                           |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | (0,22)                                     | 1,14                           |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej   |  |                                |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)   | (0,22)                                     | 1,14                           |




**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

| Dane za I kwartał 2021 roku  | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>255 238</b>   | <b>381 208</b>   | <b>(3 009)</b>             | <b>378 199</b>       |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)   |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>  | <b>-</b>           |   | <b>-</b>         | <b>-</b>   | <b>-</b>                   | <b>-</b>             |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku                                  |                    |   | (3 947)          | (3 947)  | (173)                      | (4 120)              |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku     |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem całkowite dochody</b>   | <b>-</b>           |   | <b>(3 947)</b>   | <b>(3 947)</b>   | <b>(173)</b>               | <b>(4 120)</b>       |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>(3 947)</b>   | <b>(3 947)</b>   | <b>(173)</b>               | <b>(4 120)</b>       |
| <b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>                                   | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>251 291</b>   | <b>377 261</b>   | <b>(3 182)</b>             | <b>374 079</b>       |

| Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku  | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>240 823</b>   | <b>366 793</b>   | <b>542</b>                 | <b>367 335</b>       |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)   |                    |   | (2 769)          | (2 769)  | 244                        | (2 525)              |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy  |                    |   |                  | -  | (6 959)                    | (6 959)              |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>  | <b>-</b>           |   | <b>(2 769)</b>   | <b>(2 769)</b>   | <b>(6 715)</b>             | <b>(9 484)</b>       |
| Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku                                |                    |   | 17 184           | 17 184   | 3 164                      | 20 348               |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku   |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem całkowite dochody</b>   | <b>-</b>           |   | <b>17 184</b>    | <b>17 184</b>  | <b>3 164</b>               | <b>20 348</b>        |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>14 415</b>    | <b>14 415</b>  | <b>(3 551)</b>             | <b>10 864</b>        |
| <b>Saldo na koniec okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>255 238</b>   | <b>381 208</b>   | <b>(3 009)</b>             | <b>378 199</b>       |


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

| Dane za I kwartał 2020 roku  | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>  | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>240 823</b>   | <b>366 793</b>   | <b>542</b>                 | <b>367 335</b>       |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)   |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał  |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>  | <b>-</b>           |   | <b>-</b>         | <b>-</b>   | <b>-</b>                   | <b>-</b>             |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku                                  |                    |   | 20 597           | 20 597   | 2 608                      | 23 205               |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku     |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Razem całkowite dochody</b>   | <b>-</b>           |   | <b>20 597</b>    | <b>20 597</b>  | <b>2 608</b>               | <b>23 205</b>        |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) |                    |   |                  | -  |                            | -                    |
| <b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>20 597</b>    | <b>20 597</b>  | <b>2 608</b>               | <b>23 205</b>        |
| <b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>                                   | <b>3 600</b>       | <b>122 370</b>  | <b>261 420</b>   | <b>387 390</b>   | <b>3 150</b>               | <b>390 540</b>       |




**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

|  | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>            |  |                                |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem   | (4 895)                                    | 27 998                         |
| <b>Korekty razem</b>   | <b>16 054</b>                              | <b>(49 807)</b>                |
| Amortyzacja  | 753  | 474                            |
| Odsetki  | 2 922                                      | 1 711                          |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych       |  |                                |
| Zmiana stanu rezerw  | 224  | 253                            |
| Zmiana stanu zapasów   | (39 763)                                   | (21 866)                       |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych               | (20 787)                                   | 44 185                         |
| Zmiana stanu należności  | (5 682)                                    | (5 589)                        |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 78 387                                     | (68 975)                       |
| <b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>        | <b>11 159</b>                              | <b>(21 809)</b>                |
| (Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy                                     | (354)                                      | (27)                           |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                   | <b>10 805</b>                              | <b>(21 836)</b>                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>          |  |                                |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                             | (327)                                      | (362)                          |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                            |  |                                |
| Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym                                   | (30)                                       |                                |
| Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym                                |  |                                |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym                |  |                                |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym             | 176  | 4                              |
| Otrzymane odsetki  | 6  |                                |
| Wydatki na aktywa finansowe  |  |                                |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                 | <b>(175)</b>                               | <b>(358)</b>                   |


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

|  | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |  |                                |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych           | 99 400                                     |                                |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                            | (100 000)                                  |                                |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów                            | 28 199                                     |                                |
| Spłaty kredytów  | (48 125)                                   |                                |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu                              | (299)                                      | (241)                          |
| Odsetki zapłacone  | (1 424)                                    | (94)                           |
| Dywidendy wypłacone  |  |                                |
| Inne wydatki finansowe   | (3 150)                                    |                                |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>          | <b>(25 399)</b>                            | <b>(335)</b>                   |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b> | <b>(14 769)</b>                            | <b>(22 529)</b>                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu            | 84 407                                     | 121 322                        |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych                           |  |                                |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>       | <b>69 638</b>                              | <b>98 793</b>                  |
| o ograniczonej możliwości dysponowania                           | 79   | –                              |



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

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna.

Spółka Lokum Deweloper S.A. została utworzona aktem notarialnym Rep. A nr 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. 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 dominującej mieści się pod adresem: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.

Spółka Lokum Deweloper S.A. oraz Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper znajduje się pod kontrolą Pana Dariusza Olczyka.

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 31 marca 2021 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 dniu 10 marca 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu i wiceprezesa zarządu ds. finansowych. W związku z upływem kadencji zarządu z dniem 1 kwietnia 2021 roku, postanowiła powołać z dniem 2 kwietnia 2021 roku w skład zarządu Spółki na nową, wspólną, 3-letnią kadencję dotychczasowego prezesa zarządu, Pana Bartosza Kuźniara i powierzyć mu pełnienie funkcji prezesa zarządu oraz dotychczasowego wiceprezesa zarządu ds. finansowych, Pana Tomasza Dotkusia i powierzyć mu pełnienie funkcji wiceprezesa zarządu ds. finansowych.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 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 31 marca 2021 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   | Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp. j. | w dalszej części sprawozdania zwana jako |
|--|------------|---|--|
| Lokum Holding 1 sp. z o.o.                     | Wrocław    | 100%  | Lokum Holding 1                          |
| Lokum Holding 4 sp. z o.o.                     | Wrocław    | 100%  | Lokum Holding 4                          |
| Olczyk sp. z o.o.                              | Wrocław    | 100%  | Olczyk                                   |
| LD sp. z o.o.                                  | Wrocław    | 100%  | LD                                       |
| Lokum Investment s.à r.l.                      | Luksemburg | 100%  | Lokum Investment                         |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 1                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 2                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 3                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 4                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 5                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 6                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 7                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 8                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.               | Wrocław    | 100%  | Lokum 9                                  |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.              | Wrocław    | 100%  | Lokum 10                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.              | Wrocław    | 100%  | Lokum 11                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.              | Wrocław    | 100%  | Lokum 12                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.              | Wrocław    | 100%  | Lokum 13                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.              | Wrocław    | 100%  | Lokum 14                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.              | Wrocław    | 100%  | Lokum 15                                 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.              | Wrocław    | 100%  | Lokum 16                                 |
| LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty | Kraków     | 100%  | LOKUM DEWELOPER FIZ                      |



Na dzień 31 marca 2021 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 31 marca 2021 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zgromadzenia Wspólników spółek komandytowych (Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 10, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15) podjęły uchwały w sprawie przekształcenia formy prawnej w spółki jawne. Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia tych spółek w spółki jawne w dniu 15 stycznia 2021 roku.

W dniu 12 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółek Lokum 7 i Lokum 12 w spółki jawne.

W dniu 15 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółki Lokum 8 w spółkę jawną.

W dniu 22 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółki Lokum 9 w spółkę jawną.

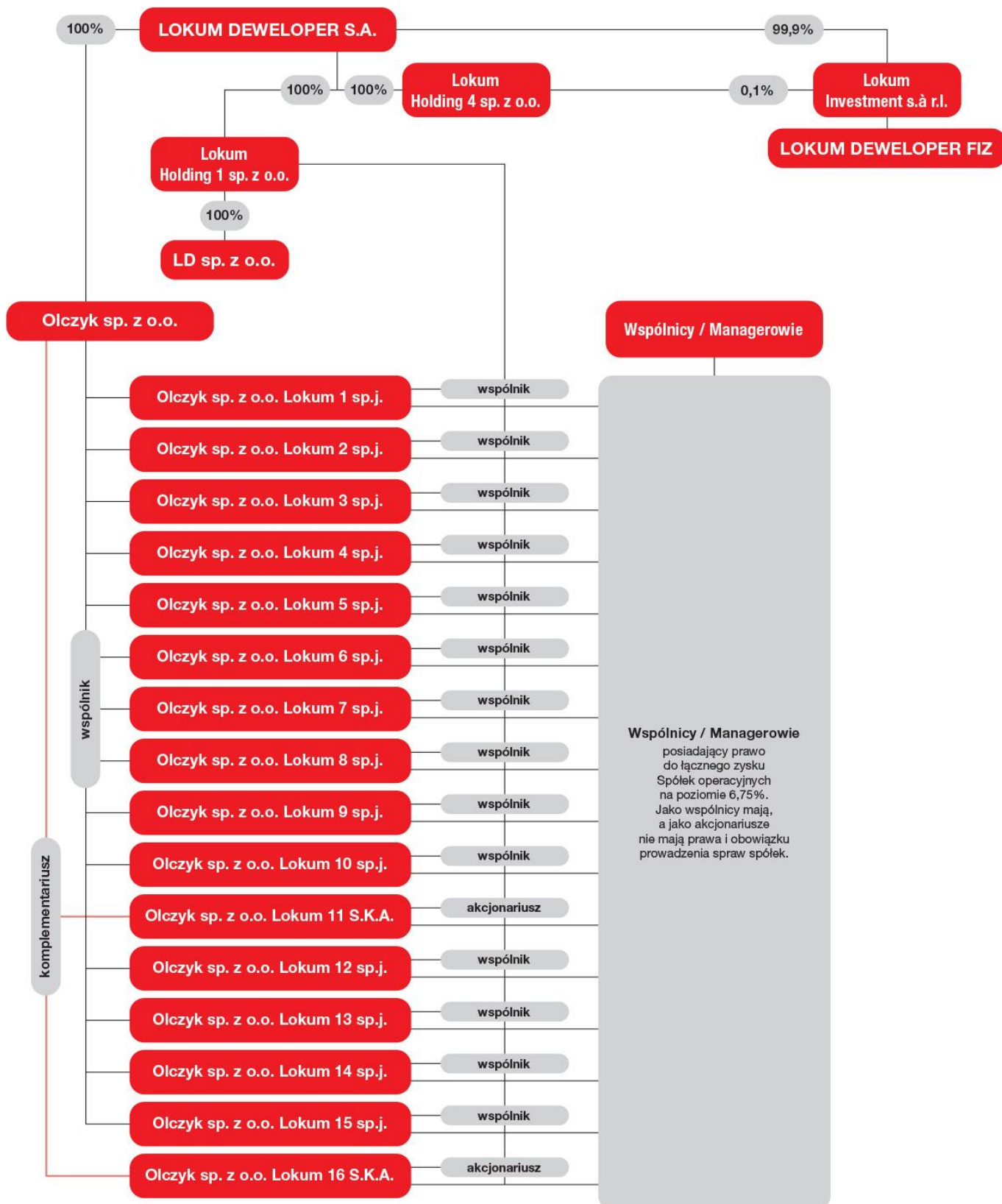
W dniu 2 marca 2021 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 10 podjęło uchwałę w sprawie obniżenia udziału kapitałowego wspólnika Lokum Holding 1 o kwotę 16.142.983,80 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na ww. zmniejszenie udziału kapitałowego. Wypłata udziału kapitałowego zostanie rozliczona z kapitału zapasowego spółki Lokum 10.

W dniu 30 marca 2021 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Lokum 11, podczas którego zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005,00 PLN do kwoty 50 006,00 PLN oraz o zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 12 mln PLN.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy.







## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 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 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2021 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2020. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2020 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku opublikowanym w dniu 12 marca 2021 roku.

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

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

### 2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku. Wymienione w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zmiany standardów, interpretacji nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 2.3 Zmiany prezentacji i klasyfikacji pozycji sprawozdań finansowych

Mając na uwadze użyteczność przekazywanych informacji finansowych, Grupa dokonała zmiany prezentacji i klasyfikacji niektórych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej oraz rachunku przepływów pieniężnych. Podsumowanie zmian zaprezentowano w tabelach poniżej.

| AKTYWA   | 31.03.2020<br>opublikowane | zmiana  | 31.03.2020<br>zmiana |
|--|----------------------------|---------|----------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 37 281                     | 1 656   | 38 937               |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                   | 1 656                      | (1 656) | –                    |



| <b>PASYWA</b>   | <b>31.03.2020<br/>opublikowane</b> | <b>zmiana</b> | <b>31.03.2020<br/>zmiana</b> |
|---|------------------------------------|---------------|------------------------------|
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej |                                    | 122 370       | 122 370                      |
| Zyski zatrzymane  | 243 580                            | 17 840        | 261 420                      |
| Pozostałe kapitały  | 140 210                            | (140 210)     | –                            |

| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>            | <b>31.03.2020<br/>opublikowane</b> | <b>zmiana</b> | <b>31.03.2020<br/>zmiana</b> |
|--|------------------------------------|---------------|------------------------------|
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych               | –                                  | 44 185        | 44 185                       |
| Zmiana stanu należności  | 39 007                             | (44 596)      | (5 589)                      |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (35 560)                           | (33 415)      | (68 975)                     |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                    | (33 826)                           | 33 826        | –                            |

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

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, 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 na prezentowanie 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

### 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

#### Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2021 roku

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych radykalnie ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper dostrzega wpływ pandemii na liczbę podpisywanych umów sprzedaży. W opinii Spółki dominującej, spadek sprzedaży w drugim kwartale 2020 roku miał bezpośredni związek z epidemią COVID-19, w szczególności wynikał z wprowadzonych ograniczeń. W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa Kapitałowa odnotowywała stopniowy wzrost sprzedaży do poziomów obserwowanych przed ogłoszeniem stanu epidemii. W drugiej połowie 2021 roku, wraz z dalszym rozszerzaniem oferty, sprzedaż mieszkań powinna dalej rosnąć w stosunku do pierwszego półrocza, jednak pandemia może mieć wpływ na wyniki przyszłych okresów. Obecnie Grupa nie może jednoznacznie ocenić, w jakim stopniu epidemia COVID-19 wpłynie na jej działalność, w tym, w jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki z działalności w kolejnych latach. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na mieszkania oraz sytuacji finansowej potencjalnych klientów.

Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2021 roku.

Spółka dominująca oraz spółki operacyjne na bieżąco monitorują wpływ epidemii na rozpoczęcie budowy, a także prowadzą przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji. Ostateczne terminy przystąpienia do budowy i sprzedaży nowych etapów są jednak dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. W 2020 roku zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji Lokum Porto oraz Lokum Verde we Wrocławiu, co spowoduje przesunięcie planowanego rozpoznania przychodów z tych inwestycji z roku 2021 na rok 2022.



Jak już było to wskazywane, zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii, do których w szczególności należy zaliczyć:

- mogące wystąpić opóźnienia po stronie podwykonawców oraz dostawców materiałów, co może się przełożyć na przesunięcie terminów zakończenia prowadzonych inwestycji (dotychczas Grupa nie odnotowała występowania tego zjawiska),
- terminowość wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie, wydawania zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,
- opóźnienia w procesie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali,
- funkcjonowanie organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Grupy.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy oraz podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

W dniu 3 lutego 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 3 lutego 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 5 marca 2021 roku. Cena emisyjna Obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 5 marca 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 100.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja Obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości. W dniu 24 marca 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") podjął uchwałę nr 322/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii H Spółki. W dniu 31 marca 2021 roku, Zarząd GPW podjął uchwałę nr 346/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 6 kwietnia 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst Obligacji, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700036".

W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12.000 sztuk Obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.

W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88.000 sztuk Obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych Obligacji serii E Emitenta. Emitent był uprawniony do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii E. Kwota na jedną Obligację, w jakiej obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowiła sumę wartości nominalnej jednej Obligacji (1.000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym Obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii E. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek ("Kupon") w dniu 29 marca 2021 roku. Kupon za siódmy okres odsetkowy wynosił 9,27 PLN na jedną Obligację.

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



## 6. Zapasy

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

|  | 31.03.2021<br>(dane niebadane) |                     |                | 31.12.2020        |                     |                | 31.03.2020<br>(dane niebadane) |                     |                |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|---------------------|----------------|
|  | Wartość<br>gruntu              | Wartość<br>nakładów | Razem          | Wartość<br>gruntu | Wartość<br>nakładów | Razem          | Wartość<br>gruntu              | Wartość<br>nakładów | Razem          |
| Materiały                                  | –                              | 39                  | 39             | –                 | 21                  | 21             | –                              | 33                  | 33             |
| Półprodukty i produkcja<br>w toku          | 141 851                        | 244 979             | 386 830        | 140 344           | 198 932             | 339 276        | 149 237                        | 110 019             | 259 256        |
| Wyroby gotowe                              | 7 048                          | 43 845              | 50 893         | 8 242             | 49 991              | 58 233         | 8 981                          | 61 419              | 70 400         |
| Towary                                     | 119 984                        | –                   | 119 984        | 119 984           | –                   | 119 984        | 119 984                        | 166                 | 120 150        |
| Aktywa z tytułu prawa do<br>użytkowania*   | 30 081                         | –                   | 30 081         | 30 391            | –                   | 30 391         | 23 516                         | –                   | 23 516         |
| <b>Wartość bilansowa<br/>zapasów razem</b> | <b>298 964</b>                 | <b>288 863</b>      | <b>587 827</b> | <b>298 961</b>    | <b>248 944</b>      | <b>547 905</b> | <b>301 718</b>                 | <b>171 637</b>      | <b>473 355</b> |

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2021 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 339 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31 marca 2021 roku wynosi 6 074 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 6 413 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 marca 2021 roku wynosiła 346 623 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 278 086 tys. PLN).

W grudniu 2019 roku dwie spółki zależne Emitenta (Lokum 8 i Lokum 13) zawarły umowy kredytowe. Zawarcie umów wiązało się ze złożeniem oświadczeń o ustanowieniu hipotek na nieruchomościach gruntowych, na których realizowane są przedsięwzięcia inwestycyjne. Spółka Lokum 13 złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 113 267 tys. PLN została ustanowiona w dniu 21 lutego 2020 roku. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Lokum 8 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 72 391 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 25 listopada 2020 roku. W dniu 7 kwietnia 2021 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 18 lutego 2020 roku spółka Lokum 9 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Siesta etap 2. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w kwocie 42 284 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 25 maja 2020 roku. W dniu 31 marca 2021 roku Lokum 9 dokonała całkowitej spłaty kredytu, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 28 maja 2020 roku spółka Lokum 14 zawarła dwie umowy kredytowe na realizację projektu deweloperskiego Lokum Monte. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Spółka Lokum 14 złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 58 070 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 26 listopada 2020 roku.

W dniu 31 lipca 2020 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etapy 1-3 (budynki ABCD). Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w wysokości 128 452 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 11 grudnia 2020 roku.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap 1. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Lokum 15 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 33 687 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 7 maja 2021 roku.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIa. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Lokum 8 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 39 821 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 20 kwietnia 2021 roku.



Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31 marca 2021 roku wynosiła 487 973 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 448 151 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               | 31.03.2021<br>(dane niebadane) | 31.12.2020    | 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|--|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług                         | 27 322                         | 29 145        | 3 393                          |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń                            | 9 803                          | 8 213         | 17 412                         |
| Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych                         | 19 562                         | 16 638        | 15 008                         |
| Pozostałe przedpłaty i zaliczki  | 567                            | 760           | 3                              |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                 | 3 582                          | 1 374         | 1 656                          |
| Pozostałe należności   | 1 267                          | 290           | 1 465                          |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>  | <b>62 103</b>                  | <b>56 420</b> | <b>38 937</b>                  |
| Odpisy aktualizujące wartość należności                                    | (4 026)                        | (3 978)       | (983)                          |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b> | <b>66 129</b>                  | <b>60 398</b> | <b>39 920</b>                  |

## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

|  | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020 | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|--|--|-----------------------------------|--|
| <b>Stan na początek okresu</b>                     | <b>3 978</b>                                       | <b>983</b>                        | <b>983</b>   |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie                  | 48   | 2 995                             |  |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-) |  |                                   |  |
| Odpisy wykorzystane (-)                            |  |                                   |  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                       | <b>4 026</b>                                       | <b>3 978</b>                      | <b>983</b>   |

## 9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2021 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku i w roku 2020 nie uległa zmianie.

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



| Akcjonariusz                    | Liczba akcji      | Liczba głosów     | Udział w kapitale podstawowym | Udział w głosach na WZA |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Dariusz Olczyk:                 |                   |                   |                               |                         |
| bezpośrednio                    | 84 690            | 84 690            | 0,47%                         | 0,47%                   |
| pośrednio Halit s.à r.l.        | 15 100 000        | 15 100 000        | 83,89%                        | 83,89%                  |
| <b>łącznie</b>                  | <b>15 184 690</b> | <b>15 184 690</b> | <b>84,36%</b>                 | <b>84,36%</b>           |
| <b>Pozostali akcjonariusze*</b> | <b>2 815 310</b>  | <b>2 815 310</b>  | <b>15,64%</b>                 | <b>15,64%</b>           |
| <b>Razem</b>                    | <b>18 000 000</b> | <b>18 000 000</b> | <b>100,00%</b>                | <b>100,00%</b>          |

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Halit s.à r.l. (société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

## 10. Emisja i wykup papierów dłużnych

W dniu 3 lutego 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 3 lutego 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 5 marca 2021 roku. Cena emisji na Obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 5 marca 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 100.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja Obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

| Seria                              | H  |
|------------------------------------|--|
| 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                       | 5 marca 2021 roku  |
| Dzień Wykupu                       | 5 września 2024 roku   |
| Zabezpieczenie Obligacji           | Obligacje są niezabezpieczone  |
| Cele Emisji                        | Splata przez Emitenta zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych Obligacji serii E  |
| Dni płatności odsetek              | 5 września 2021 roku, 5 marca 2022 roku, 5 września 2022 roku, 5 marca 2023 roku, 5 września 2023 roku, 5 marca 2024 roku, 5 września 2024 roku        |
| Oprocentowanie                     | zmienne WIBOR 6M + marża 4,50 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 4,50 – 5,00% w skali roku) |
| Rynki Catalst                      | ASO GPW  |

W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12.000 sztuk Obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.

W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88.000 sztuk Obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych Obligacji serii E Emitenta. Emitent był uprawniony do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii E. Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowi sumę wartości nominalnej jednej Obligacji (1.000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym





Obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii E. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek („Kupon”) w dniu 29 marca 2021 roku. Kupon za siódmy okres odsetkowy wynosił 9,27 PLN na jedną Obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji był dzień 19 marca 2021 roku. Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 24 marca 2021 roku Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę nr 322/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii H, następnie w dniu 31 marca 2021 roku, Zarząd GPW podjął uchwałę nr 346/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 6 kwietnia 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst Obligacji serii H, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700036.

|   | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Data wykupu |
|---|--------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|---|-------------|
| <b>Stan na 31.03.2021 (dane niebadane)</b>          |        |                   |                   |                               |                              |   |             |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F              | PLN    | 65 000            | 65 108            | 391                           | 64 717                       | WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 12.06.2023  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G              | PLN    | 35 000            | 35 601            | 723                           | 34 878                       | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 23.10.2023  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H              | PLN    | 100 000           | 99 748            | 335                           | 99 413                       | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 05.09.2024  |
| <b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2021</b> |        | <b>200 000</b>    | <b>200 457</b>    | <b>1 449</b>                  | <b>199 008</b>               |   |             |

|   | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Data wykupu |
|---|--------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|---|-------------|
| <b>Stan na 31.12.2020</b>                           |        |                   |                   |                               |                              |   |             |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E              | PLN    | 100 000           | 99 461            | 99 461                        |                              | WIBOR 6M+ marża 3,10%-3,50% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 18.06.2021  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F              | PLN    | 65 000            | 64 450            |                               | 64 450                       | WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 12.06.2023  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G              | PLN    | 35 000            | 35 179            | 312                           | 34 867                       | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 23.10.2023  |
| <b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2020</b> |        | <b>200 000</b>    | <b>199 090</b>    | <b>99 773</b>                 | <b>99 317</b>                |   |             |



|   | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Data wykupu |
|---|--------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|---|-------------|
| <b>Stan na 31.03.2020 (dane niebadane)</b>          |        |                   |                   |                               |                              |   |             |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E              | PLN    | 100 000           | 100 623           | 1 000                         | 99 623                       | WIBOR 6M+ marża 3,10%-3,50% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 18.06.2021  |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F              | PLN    | 65 000            | 65 529            | 940                           | 64 589                       | WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 12.06.2023  |
| <b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2020</b> |        | <b>165 000</b>    | <b>166 152</b>    | <b>1 940</b>                  | <b>164 212</b>               |   |             |

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii F, G i H na dzień 31 marca 2021 roku wynosiła 0,33. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).

## 11. Leasing

### 11.1 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 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku.

| Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)    | Budynki i budowle | Środki transportu | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy         | Razem          |
|--|-------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                 | <b>2 224</b>      | <b>626</b>        | <b>140</b>                 | <b>31 459</b>  | <b>34 449</b>  |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)              |                   |                   |                            |                | -              |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)                    |                   |                   |                            |                | -              |
| Transfer*  |                   |                   |                            |                |                |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                   | <b>2 224</b>      | <b>626</b>        | <b>140</b>                 | <b>31 459</b>  | <b>34 449</b>  |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                      | <b>(512)</b>      | <b>(122)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(1 068)</b> | <b>(1 702)</b> |
| Amortyzacja (-)  | (64)              | (33)              |                            | (310)          | (407)          |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)                    |                   |                   |                            |                | -              |
| Transfer*  |                   |                   |                            |                | -              |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                        | <b>(576)</b>      | <b>(155)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(1 378)</b> | <b>(2 109)</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b> |                   |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Odwrocenie odpisów aktualizujących</b>                |                   |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>        | <b>1 712</b>      | <b>504</b>        | <b>140</b>                 | <b>30 391</b>  | <b>32 747</b>  |
| <b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>          | <b>1 648</b>      | <b>471</b>        | <b>140</b>                 | <b>30 081</b>  | <b>32 340</b>  |



| Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku                      | Budynki i budowle | Środki transportu | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy         | Razem          |
|--|-------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                 | <b>951</b>        | <b>887</b>        | <b>140</b>                 | <b>24 064</b>  | <b>26 042</b>  |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)              | 1 273             | 462               |                            | 7 395          | 9 130          |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)                    |                   |                   |                            |                | -              |
| Transfer*  |                   | (723)             |                            |                |                |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                   | <b>2 224</b>      | <b>626</b>        | <b>140</b>                 | <b>31 459</b>  | <b>34 449</b>  |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                      | <b>(256)</b>      | <b>(618)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(429)</b>   | <b>(1 303)</b> |
| Amortyzacja (-)  | (256)             | (227)             |                            | (639)          | (1 122)        |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)                    |                   |                   |                            |                | -              |
| Transfer*  |                   | 723               |                            |                | 723            |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                        | <b>(512)</b>      | <b>(122)</b>      | <b>-</b>                   | <b>(1 068)</b> | <b>(1 702)</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b> |                   |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>                |                   |                   |                            |                | <b>-</b>       |
| <b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>        | <b>695</b>        | <b>269</b>        | <b>140</b>                 | <b>23 635</b>  | <b>24 739</b>  |
| <b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>          | <b>1 712</b>      | <b>504</b>        | <b>140</b>                 | <b>30 391</b>  | <b>32 747</b>  |

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

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                      | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|---|------------------------------------|--|--------------------------------|
|   |                                    | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| odsetek z tytułu leasingu   | Koszty finansowe: Odsetki          | 50   | 9                              |
| leasingu krótkoterminowego  | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 662  | 947                            |
| leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 58   | 164                            |
| zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 71   | 62                             |

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

|  | do 1 roku    | od 1 roku do 5 lat | od 5 do 25 lat | Razem         |
|--|--------------|--------------------|----------------|---------------|
| <b>Stan na 31.03.2021 (dane niebadane)</b>                       |              |                    |                |               |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe                             | 2 842        | 9 286              | 26 519         | 38 647        |
| Koszty finansowe (-)   | (261)        | (1 044)            | (4 839)        | (6 144)       |
| <b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b> | <b>2 581</b> | <b>8 242</b>       | <b>21 680</b>  | <b>32 503</b> |



|  | do 1 roku    | od 1 roku do 5 lat | od 5 do 25 lat | Razem         |
|--|--------------|--------------------|----------------|---------------|
| <b>Stan na 31.12.2020</b>  |              |                    |                |               |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe                             | 2 762        | 9 688              | 26 591         | 39 041        |
| Koszty finansowe (-)   | (308)        | (1 091)            | (4 840)        | (6 239)       |
| <b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b> | <b>2 454</b> | <b>8 597</b>       | <b>21 751</b>  | <b>32 802</b> |

## 11.2 Grupa jako leasingodawca

Na dzień 1 stycznia 2021 roku, 1 stycznia 2020 roku oraz w 2020 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. Przychodu z tytułu leasingu operacyjnego w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku wyniosły 331 tys. PLN (w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku 291 tys. PLN).

## 12. Kredyty bankowe

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy, której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 26.547.330,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Vista etap IIIa w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 39.821.000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 31 marca 2021 roku spółka Lokum 9 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację etapu 2 inwestycji Lokum Siesta w Krakowie wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2021 roku:

| Data zawarcia | Spółka   | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Termin spłaty |
|---------------|----------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 17.12.2019    | Lokum 13 | PLN    | 75 511          | 29 676            | 16 364                        | 13 312                       | WIBOR 3M+ marża | 30.06.2022    |
| 20.12.2019    | Lokum 8  | PLN    | 48 261          | 3 842             | 2 572                         | 1 270                        | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022*   |
| 28.05.2020    | Lokum 14 | PLN    | 15 667          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.12.2023    |
| 28.05.2020    | Lokum 14 | PLN    | 23 047          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022    |
| 31.07.2020    | Lokum 4  | PLN    | 85 635          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| 15.12.2020    | Lokum 15 | PLN    | 22 458          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| 25.03.2021    | Lokum 8  | PLN    | 26 547          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| <b>Saldo</b>  |          |        | <b>297 126</b>  | <b>33 518</b>     | <b>18 936</b>                 | <b>14 582</b>                |                 |               |

\* kredyt spłacony w dniu 7 kwietnia 2021 roku



Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku:

| Data zawarcia | Spółka   | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie  | Termin spłaty |
|---------------|----------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 17.12.2019    | Lokum 13 | PLN    | 75 511          | 25 620            | 7 687                         | 17 933                       | WIBOR 3M+ marża | 30.06.2022    |
| 20.12.2019    | Lokum 8  | PLN    | 48 261          | 16 956            | 12 860                        | 4 096                        | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022    |
| 18.02.2020    | Lokum 9  | PLN    | 28 189          | 10 868            | 10 868                        |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022    |
| 28.05.2020    | Lokum 14 | PLN    | 15 667          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.12.2023    |
| 28.05.2020    | Lokum 14 | PLN    | 23 047          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2022    |
| 31.07.2020    | Lokum 4  | PLN    | 85 635          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| 15.12.2020    | Lokum 15 | PLN    | 22 458          | –                 |                               |                              | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023    |
| <b>Saldo</b>  |          |        | <b>298 768</b>  | <b>53 444</b>     | <b>31 415</b>                 | <b>22 029</b>                |                 |               |

Na dzień 31 marca 2020 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 7 kwietnia 2021 roku spółka Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację etapów IIa i IIb inwestycji Lokum Vista w Krakowie wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

### 13. Rezerwy

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

|  | Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem        |
|--|---|--------------------------|--|--------------|
| <b>za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku (dane niebadane)</b> |   |                          |  |              |
| Stan na początek okresu                                      | 159   | 1 722                    | 562  | 2 443        |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie                | –   | 20                       | 204  | 224          |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)         | –   | –                        | –  | –            |
| Wykorzystanie rezerw (–)                                     | –   | –                        | –  | –            |
| <b>Stan rezerw na dzień 31.03.2021 roku</b>                  | <b>159</b>                                    | <b>1 742</b>             | <b>766</b>                                 | <b>2 667</b> |
| <b>za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku</b>                  |   |                          |  |              |
| Stan na początek okresu                                      | 110   | 1 167                    | 415  | 1 692        |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie                | 49  | 555                      | 562  | 1 166        |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)         | –   | –                        | –  | –            |
| Wykorzystanie rezerw (–)                                     | –   | –                        | (415)                                      | (415)        |
| <b>Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku</b>                  | <b>159</b>                                    | <b>1 722</b>             | <b>562</b>                                 | <b>2 443</b> |



|  | Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem        |
|--|---|--------------------------|--|--------------|
| <b>za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku (dane niebadane)</b> |   |                          |  |              |
| Stan na początek okresu                                      | 110   | 1 167                    | 415  | 1 692        |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie                |   | 186                      | 67   | 253          |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)         |   |                          |  | -            |
| Wykorzystanie rezerw (-)                                     |   |                          |  | -            |
| <b>Stan rezerw na dzień 31.03.2020 roku</b>                  | <b>110</b>                                    | <b>1 353</b>             | <b>482</b>                                 | <b>1 945</b> |

#### 14. 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               | 31.03.2021<br>(dane niebadane) | 31.12.2020    | 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|--|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych | 42 822                         | 20 177        | 3 027                          |
| Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale        | 61 846                         | 10 270        | 11 974                         |
| <b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>  | <b>104 668</b>                 | <b>30 447</b> | <b>15 001</b>                  |

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

| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                | 31.03.2021<br>(dane niebadane) | 31.12.2020    | 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | 23 229                         | 15 260        | 15 747                         |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń                               | 5 327                          | 9 695         | 1 007                          |
| Zobowiązania z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy          | 444                            | 3 594         |                                |
| Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym | 2 039                          | 2 039         |                                |
| Pozostałe zobowiązania  | 842                            | 862           | 830                            |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>   | <b>31 881</b>                  | <b>31 450</b> | <b>17 584</b>                  |





## 16. Instrumenty finansowe

| Kategorie i klasy aktywów finansowych   | 31.03.2021<br>(dane niebadane) |                      | 31.12.2020         |                      | 31.03.2020<br>(dane niebadane) |                      |
|---|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
|   | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa |
| <b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>              |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Udzielone pożyczki  | 93                             | 92                   | 244                | 243                  | 213                            | 209                  |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych                        | 40 157                         | 40 157               | 19 370             | 19 370               | 2 615                          | 2 615                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                    | 52 414                         | 52 414               | 48 307             | 48 307               | 21 012                         | 21 012               |
| Środki pieniężne  | 36 429                         | 36 429               | 41 382             | 41 382               | 68 645                         | 68 645               |
| <b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b> |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych      | 33 209                         | 33 209               | 43 025             | 43 025               | 30 148                         | 30 148               |
| <b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>                           |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Należności z tytułu podatków  |                                | 10 320               |                    | 8 743                |                                | 17 960               |

| Kategorie i klasy zobowiązań finansowych                                 | 31.03.2021<br>(dane niebadane) |                      | 31.12.2020         |                      | 31.03.2020<br>(dane niebadane) |                      |
|--|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
|  | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa | Wartość<br>bilansowa | Wartość<br>godziwa             | Wartość<br>bilansowa |
| <b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b> |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Dłużne papiery wartościowe   | 201 778                        | 200 457              | 200 552            | 199 090              | 167 420                        | 166 152              |
| Kredyty bankowe  | 33 518                         | 33 518               | 53 444             | 53 444               | -                              | -                    |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                   | 104 668                        | 104 668              | 30 447             | 30 447               | 15 001                         | 15 001               |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania         | 38 173                         | 38 173               | 32 789             | 32 789               | 25 981                         | 25 981               |
| <b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>              |                                |                      |                    |                      |                                |                      |
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń      |                                | 5 884                |                    | 9 809                |                                | 15 530               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   |                                | 32 503               |                    | 32 802               |                                | 24 545               |

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 2020 roku.



## 17. Podatek dochodowy

|   | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|---|--|--------------------------------|
|   | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Podatek bieżący</b>                              |  |                                |
| Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy          | 794  | 44                             |
| Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy |  |                                |
| <b>Podatek bieżący</b>                              | <b>794</b>                                 | <b>44</b>                      |
| <b>Podatek odroczony</b>                            |  |                                |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych         | (1 569)                                    | 4 749                          |
| Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych     | -  | -                              |
| <b>Podatek odroczony</b>                            | <b>(1 569)</b>                             | <b>4 749</b>                   |
| <b>Podatek dochodowy razem</b>                      | <b>(775)</b>                               | <b>4 793</b>                   |

## 18. Odroczony podatek dochodowy

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

|   | 31.03.2021<br>(dane niebadane) | 31.12.2020    | 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| <b>Saldo na początek okresu:</b>                            |                                |               |                                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 17 246                         | 21 183        | 21 183                         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 2 504                          | 4 634         | 4 634                          |
| <b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>       | <b>14 742</b>                  | <b>16 549</b> | <b>16 549</b>                  |
| <b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>                |                                |               |                                |
| Rachunek zysków i strat (+/-)                               | 1 569                          | (2 027)       | (4 749)                        |
| Zyski zatrzymane (+/-)                                      |                                | 220           |                                |
| <b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b> | <b>16 311</b>                  | <b>14 742</b> | <b>11 800</b>                  |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 17 702                         | 17 246        | 19 289                         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 1 391                          | 2 504         | 7 489                          |



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2020    | Zmiana stanu:           |                  |                                | 31.03.2021 (dane niebadane) |
|---|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|   |               | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji |                             |
| <b>Aktywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 368           | (18)                    |                  |                                | 350                         |
| Zapasy  | 86 795        | 43                      |                  |                                | 86 838                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                | 1 031         |                         |                  |                                | 1 031                       |
| <b>Pasywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne  | 159           |                         |                  |                                | 159                         |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy   | 562           | 204                     |                  |                                | 766                         |
| Pozostałe rezerwy   | 1 606         | 20                      |                  |                                | 1 626                       |
| Dłużne papiery wartościowe  | –             | 1 448                   |                  |                                | 1 448                       |
| Zobowiązania handlowe   | 248           | (164)                   |                  |                                | 84                          |
| <b>Inne:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Nierozliczone straty podatkowe  | –             | 866                     |                  |                                | 866                         |
| <b>Razem różnice przejściowe</b>  | <b>90 769</b> | <b>2 399</b>            | <b>–</b>         | <b>–</b>                       | <b>93 168</b>               |
| Stawka podatku  | 19%           |                         |                  |                                | 19%                         |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>  | <b>17 246</b> |                         |                  |                                | <b>17 702</b>               |

| Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2020    | Zmiana stanu:           |                  |                                | 31.03.2021 (dane niebadane) |
|---|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|   |               | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji |                             |
| <b>Aktywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 2 389         | 76                      |                  |                                | 2 465                       |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 128           |                         |                  |                                | 128                         |
| Zapasy  | 28 342        | (289)                   |                  |                                | 28 053                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                    | 841           | 502                     |                  |                                | 1 343                       |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 25            | 184                     |                  |                                | 209                         |
| <b>Pasywa:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Dłużne papiery wartościowe  | 371           | (371)                   |                  |                                | –                           |
| Leasing   | (30 503)      | 266                     |                  |                                | (30 237)                    |
| <b>Inne:</b>  |               |                         |                  |                                |                             |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności         | 11 586        | (6 228)                 |                  |                                | 5 358                       |
| <b>Razem różnice przejściowe</b>  | <b>13 179</b> | <b>(5 860)</b>          | <b>–</b>         | <b>–</b>                       | <b>7 319</b>                |
| Stawka podatku  | 19%           |                         |                  |                                | 19%                         |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>   | <b>2 504</b>  |                         |                  |                                | <b>1 391</b>                |



## 19. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku i w roku 2020 nie zmieniła się. Na 31 marca 2021 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 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|--|--|--|
| <b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b> |  |  |
| 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   |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                    |  |  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej   | (3 947)  | 20 597   |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)            | (0,22)   | 1,14   |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)           | (0,22)   | 1,14   |
| <b>Działalność zaniechana</b>                      |  |  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej     | -  | -  |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)            | -  | -  |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)           | -  | -  |
| <b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>       |  |  |
| Zysk (strata) netto                                | (3 947)  | 20 597   |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)            | (0,22)   | 1,14   |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)           | (0,22)   | 1,14   |

## 20. Dywidendy

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 6,75%. Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:



|              | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) | od 01.01.2020<br>do 31.12.2020 | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|--------------|--|--------------------------------|--|
| Lokum 1      |  |                                |  |
| Lokum 2      |  |                                |  |
| Lokum 3      |  |                                |  |
| Lokum 4      |  |                                |  |
| Lokum 5      |  | 144                            |  |
| Lokum 6      |  | 1 642                          |  |
| Lokum 7      |  | 2 205                          |  |
| Lokum 8      |  | 80                             |  |
| Lokum 9      |  |                                |  |
| <b>RAZEM</b> | -  | <b>4 071</b>                   | -  |

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku oraz w 2020 roku spółki z Grupy nie wypłacały zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

## 21. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

|  | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>                           |  |                                |
| - obligacje  | 166 152                                    | 164 448                        |
| - kredyty  | -  | -                              |
| - leasingi   | 24 545                                     | 24 786                         |
| <b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>                     | <b>190 697</b>                             | <b>189 234</b>                 |
| <b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>                  |  |                                |
| wpływy z tyt. otrzymanych kredytów   | 28 199                                     |                                |
| wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)   | 99 400                                     |                                |
| wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów                                  | (48 125)                                   |                                |
| wpływy z tyt. wykupu obligacji   |  |                                |
| płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                    | (299)                                      | (241)                          |
| odsetki i prowizje zapłacone w okresie                                     | (1 424)                                    | (94)                           |
|  | <b>77 751</b>                              | <b>(335)</b>                   |
| <b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>   |  |                                |
| wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym |  |                                |
| wpływ wdrożenia MSSF 16  |  |                                |



|  | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| wykupienie z leasingu na własność                    |  |                                |
| odsetki i prowizje naliczone w okresie               | 3 391                                      | 1 798                          |
|  | <b>3 391</b>                               | <b>1 798</b>                   |
| <b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>       |  |                                |
| - obligacje  | 200 457                                    | 166 152                        |
| - kredyty  | 33 518                                     | -                              |
| - leasingi   | 32 503                                     | 24 545                         |
| <b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b> | <b>266 478</b>                             | <b>190 697</b>                 |

## 22. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 22.1 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 23 niniejszego sprawozdania finansowego.

Pozostałe poręczenia i gwarancje w związku z zawartymi umowami kredytowymi zostały opisane w nocie 10 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 marca 2021 roku jest nieistotny.

### 22.2 Sprawy sądowe

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

W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Po dniu bilansowym, w dniu 30 kwietnia 2021 roku Spółka skierowała wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

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

### 22.3 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 opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2020.





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

W dniu 25 stycznia 2021 roku spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie wzmocnienia podłoża gruntowego pod fundamentami budynków i pełnienie nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją I etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Odolanowskiej we Wrocławiu.

W dniu 25 marca 2021 roku Lokum 15 oraz Keller – Polska Sp. z o.o. zawarły aneks do kontraktu, rozszerzając jego zakres, wobec czego zmianie uległo wynagrodzenie wykonawcy. Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. do kwoty 571 tys. PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT. Poręczenie zostało udzielone do dnia 15 lipca 2021 roku.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy, której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 26.547.330,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Vista etap IIIa w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 39.821.000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

## 24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

### 24.1 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.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 25.

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

### 24.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązаныmi nieobjętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

|                               | Okres                          | Przychody ze sprzedaży | Pozostałe przychody operacyjne i finansowe | Zakupy usług, towarów i środków trwałych | Pozostałe koszty operacyjne i finansowe |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--|--|---|
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021 | 198                    |  | 51                                       |   |
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | 3 938                  | 3  | 34                                       |   |



|                               | 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 | 31.03.2021 | 92                 | 25 818                                     | 157                                    | 199  |
| Pozostałe jednostki powiązane | 31.12.2020 | 62                 | 27 050                                     | 157                                    | 409  |

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.

## 25. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 22.1 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                    | wyплаты z zysku za okres    |                    |            |
|                 |                                      | od 01.01.2021 do 31.03.2021 | od 01.01.2021 do 31.03.2021 | od 01.01.2021 do 31.03.2021               | od 01.01.2021 do 31.03.2021 | lat wcześniejszych |            |
| Bartosz Kuźniar | prezes zarządu                       | 10                          | 3                           | 24  |                             |                    | 37         |
| Tomasz Dotkuś   | wiceprezes zarządu ds. finansowych - | 193                         | 2                           | 57  |                             |                    | 252        |
| <b>Razem</b>    |                                      | <b>203</b>                  | <b>5</b>                    | <b>81</b>                                 | -                           | -                  | <b>289</b> |

### 22.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

|                  |                                    | w spółce dominującej        |                             | w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych |                             |                    | Razem     |
|------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------------|-----------|
|                  |                                    | wynagrodzenie za okres      | inne świadczenia za okres   | wynagrodzenie za okres                    | wyплаты z zysku za okres    |                    |           |
|                  |                                    | od 01.01.2021 do 31.03.2021 | od 01.01.2021 do 31.03.2021 | od 01.01.2021 do 31.03.2021               | od 01.01.2021 do 31.03.2021 | lat wcześniejszych |           |
| Dariusz Olczyk   | przewodniczący rady nadzorczej     | 5                           |                             |   |                             |                    | 5         |
| Jan Olczyk       | wiceprzewodniczący rady nadzorczej | 4                           |                             |   |                             |                    | 4         |
| Arkadiusz Król   | sekretarz rady nadzorczej          | 3                           |                             |   |                             |                    | 3         |
| Bartosz Krzesiak | członek rady nadzorczej            | 5                           |                             |   |                             |                    | 5         |
| Emilia Sawicka   | członek rady nadzorczej            | 5                           |                             |   |                             |                    | 5         |
| <b>Razem</b>     |                                    | <b>22</b>                   | -                           | -   | -                           | -                  | <b>22</b> |



## 26. Inne istotne wydarzenia

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

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

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

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie oszacować jaki wpływ będzie mieć pandemia na wyniki przyszłych okresów.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem ponadprzeciętnych marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja obcych źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu między innymi o kredyty bankowe i emisje obligacji zapewniające Grupie optymalny sposób finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań, realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- rozbudowa banku ziemi, nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

## 28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.



## 29. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2021 roku – 4,6603 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku – 4,5721 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku – 4,3963 EUR/PLN.

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

|   | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|---|--|--|--|--|
|   | w tys. PLN   |  | w tys. EUR   |  |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>  |  |  |  |  |
| Przychody ze sprzedaży  | 12 968   | 97 741   | 2 836  | 22 233   |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                              | (2 172)  | 29 520   | (475)  | 6 715  |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                    | (4 895)  | 27 998   | (1 071)  | 6 369  |
| Zysk (strata) netto   | (4 120)  | 23 205   | (901)  | 5 278  |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | (3 947)  | 20 597   | (863)  | 4 685  |
| Zysk na akcję (PLN/EUR)   | (0,22)   | 1,14   | (0,05)   | 0,26   |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)                                   | (0,22)   | 1,14   | (0,05)   | 0,26   |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –  | –  | <b>4,5721</b>                                      | <b>4,3963</b>                                      |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>                          |  |  |  |  |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej                     | 10 805   | (21 836)   | 2 363  | (4 967)  |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                   | (175)  | (358)  | (38)   | (81)   |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                      | (25 399)   | (335)  | (5 555)  | (76)   |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów             | (14 769)   | (22 529)   | (3 230)  | (5 125)  |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –  | –  | <b>4,5721</b>                                      | <b>4,3963</b>                                      |

|  | 31.03.2021<br>(dane niebadane) | 31.12.2020 | 31.03.2021<br>(dane niebadane) | 31.12.2020    |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
|  | w tys. PLN                     |            | w tys. EUR                     |               |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>                        |                                |            |                                |               |
| Aktywa   | 793 340                        | 741 527    | 170 234                        | 160 685       |
| Zobowiązania długoterminowe                                      | 257 923                        | 166 623    | 55 345                         | 36 106        |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                     | 161 338                        | 196 705    | 34 620                         | 42 625        |
| Kapitał własny   | 374 079                        | 378 199    | 80 269                         | 81 953        |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 377 261                        | 381 208    | 80 952                         | 82 606        |
| <b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>                             | –                              | –          | <b>4,6603</b>                  | <b>4,6148</b> |



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

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| <b>AKTYWA</b>                                     | <b>31.03.2021</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2020</b> | <b>31.03.2020</b><br>(dane niebadane) |
|---|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                              |                                       |                   |                                       |
| Wartości niematerialne                            | 307                                   | 333               | 58                                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe                            | 12 958                                | 13 223            | 12 233                                |
| Inwestycje (w jednostkach powiązanych)            | 148 841                               | 148 841           | 148 621                               |
| Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)        | 281 741                               | 255 547           | 209 879                               |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 1 662                                 | 1 389             | 1 650                                 |
| <b>Aktywa trwałe</b>                              | <b>445 509</b>                        | <b>419 333</b>    | <b>372 441</b>                        |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                            |                                       |                   |                                       |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 15                                    | 12                | 7                                     |
| Należności z tytułu dostaw i usług                | 1 351                                 | 6 349             | 1 166                                 |
| Pozostałe należności                              | 1 498                                 | 8 600             | 657                                   |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne          | 36 517                                | 47 216            | 32 435                                |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                            | <b>39 381</b>                         | <b>62 177</b>     | <b>34 265</b>                         |
| <b>Aktywa razem</b>                               | <b>484 890</b>                        | <b>481 510</b>    | <b>406 706</b>                        |


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

| <b>PASYWA</b>                                       | <b>31.03.2021</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2020</b> | <b>31.03.2020</b><br>(dane niebadane) |
|---|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                               |                                       |                   |                                       |
| Kapitał zakładowy                                   | 3 600                                 | 3 600             | 3 600                                 |
| Kapitał zapasowy                                    | 160 311                               | 160 311           | 120 784                               |
| Zysk/strata z lat ubiegłych                         | 55 437                                | –                 | 39 527                                |
| Zysk/strata netto                                   | (904)                                 | 55 437            | –                                     |
| <b>Kapitał własny</b>                               | <b>218 444</b>                        | <b>219 348</b>    | <b>163 911</b>                        |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                  |                                       |                   |                                       |
| Otrzymane pożyczki                                  | 48 297                                | 52 724            | 55 854                                |
| Dłużne papiery wartościowe                          | 199 008                               | 99 317            | 164 212                               |
| Leasing   | 1 617                                 | 1 716             | 476                                   |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego    | 1 293                                 | 1 175             | 944                                   |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych            | 159                                   | 159               | 110                                   |
| Pozostałe zobowiązania                              | 614                                   | 628               | 332                                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                  | <b>250 988</b>                        | <b>155 719</b>    | <b>221 928</b>                        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                 |                                       |                   |                                       |
| Dłużne papiery wartościowe                          | 1 449                                 | 99 773            | 1 940                                 |
| Leasing   | 455                                   | 503               | 588                                   |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych            | 766                                   | 562               | 482                                   |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | –                                     | 59                | –                                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                | 543                                   | 552               | 512                                   |
| Pozostałe zobowiązania                              | 12 245                                | 4 994             | 17 345                                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                 | <b>15 458</b>                         | <b>106 443</b>    | <b>20 867</b>                         |
| <b>Pasywa razem</b>                                 | <b>484 890</b>                        | <b>481 510</b>    | <b>406 706</b>                        |



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

|   | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|---|--|--|
| <b>Działalność kontynuowana</b>   |  |  |
| <b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>       | <b>5 503</b>                                       | <b>4 310</b>                                       |
| <i>od jednostek zależnych</i>   | 5 394  | 4 227  |
| <i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>                             | 80   | 47   |
| <i>od pozostałych jednostek</i>   | 29   | 36   |
| <b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>                   | <b>5 132</b>                                       | <b>4 023</b>                                       |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                | <b>371</b>   | <b>287</b>   |
| Koszty sprzedaży  | –  | –  |
| Koszty ogólnego zarządu   | 554  | 378  |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 29   | –  |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 103  | 50   |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | –  | –  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                         | <b>(257)</b>                                       | <b>(141)</b>                                       |
| Przychody finansowe   | 1 620  | 2 639  |
| Koszty finansowe  | 2 375  | 2 466  |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | (48)   | –  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                               | <b>(1 060)</b>                                     | <b>32</b>  |
| Podatek dochodowy   | (156)  | 32   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                 | <b>(904)</b>                                       | <b>–</b>   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>                   | <b>–</b>   | <b>–</b>   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>(904)</b>                                       | <b>–</b>   |
| <hr/>   |  |  |
| Wynik netto   | (904)  | –  |
| Inne całkowite dochody netto  | –  | –  |
| <b>Całkowite dochody razem</b>  | <b>(904)</b>                                       | <b>–</b>   |

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

|   | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) |
|---|--|--|
| Średnia ważona liczba akcji w okresie           | 18 000 000   | 18 000 000   |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)  | (0,05)   | –  |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | (0,05)   | –  |



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

|  | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem          |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku</b>                  | <b>3 600</b>       | <b>160 311</b>   | <b>55 437</b>                   | <b>–</b>                         | <b>219 348</b> |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości                  |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Korekta błędu podstawowego                             |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| <b>Saldo po zmianach</b>                               | <b>3 600</b>       | <b>160 311</b>   | <b>55 437</b>                   | <b>–</b>                         | <b>219 348</b> |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy                      |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał              |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku        |                    |                  |                                 | (904)                            | (904)          |
| <b>Saldo na dzień 31.03.2021 roku (dane niebadane)</b> | <b>3 600</b>       | <b>160 311</b>   | <b>55 437</b>                   | <b>(904)</b>                     | <b>218 444</b> |

|   | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem          |
|---|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>           | <b>3 600</b>       | <b>120 784</b>   | <b>39 527</b>                   | <b>–</b>                         | <b>163 911</b> |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości           |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Korekta błędu podstawowego                      |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| <b>Saldo po zmianach</b>                        | <b>3 600</b>       | <b>120 784</b>   | <b>39 527</b>                   | <b>–</b>                         | <b>163 911</b> |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy               |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał       |                    | 39 527           | (39 527)                        |                                  | –              |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku |                    |                  | –                               | 55 437                           | 55 437         |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>           | <b>3 600</b>       | <b>160 311</b>   | <b>–</b>                        | <b>55 437</b>                    | <b>219 348</b> |

|  | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem          |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>                  | <b>3 600</b>       | <b>120 784</b>   | <b>39 527</b>                   | <b>–</b>                         | <b>163 911</b> |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości                  |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Korekta błędu podstawowego                             |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| <b>Saldo po zmianach</b>                               | <b>3 600</b>       | <b>120 784</b>   | <b>39 527</b>                   | <b>–</b>                         | <b>163 911</b> |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy                      |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał              |                    |                  |                                 |                                  | –              |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku        |                    |                  |                                 | –                                | –              |
| <b>Saldo na dzień 31.03.2020 roku (dane niebadane)</b> | <b>3 600</b>       | <b>120 784</b>   | <b>39 527</b>                   | <b>–</b>                         | <b>163 911</b> |





## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|   | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|---|--|--------------------------------|
|   | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                         |  |                                |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>   | <b>(1 060)</b>                             | <b>32</b>                      |
| <b>Korekty razem</b>  | <b>4 971</b>                               | <b>3 850</b>                   |
| Amortyzacja   | 497  | 470                            |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych  |  |                                |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | 940  | 313                            |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych                    |  |                                |
| Zmiana stanu rezerw   | 204  | 67                             |
| Zmiana stanu zapasów  |  |                                |
| Zmiana stanu należności   | 4 902                                      | 3 803                          |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów              | (1 572)                                    | (803)                          |
| <b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>                     | <b>3 911</b>                               | <b>3 882</b>                   |
| (Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy  | (61)                                       | (14)                           |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                | <b>3 850</b>                               | <b>3 868</b>                   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                       |  |                                |
| <b>Wpływy</b>   | <b>29 594</b>                              | <b>17 150</b>                  |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych   |  |                                |
| Wpływy z aktywów finansowych, w tym:  | 29 594                                     | 17 150                         |
| w jednostkach powiązanych, w tym:   | 29 594                                     | 17 150                         |
| <i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>  | 13 596                                     | 150                            |
| <i>nabyte obligacje</i>   |  |                                |
| <i>otrzymane dywidendy</i>  | 15 998                                     | 17 000                         |
| Inne wpływy inwestycyjne  |  |                                |
| <b>Wydatki</b>  | <b>38 561</b>                              | <b>80 419</b>                  |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 206  | 362                            |
| Wydatki na aktywa finansowe, w tym:   | 38 355                                     | 80 057                         |
| w jednostkach powiązanych, w tym:   | 38 355                                     | 80 057                         |
| <i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>  | 38 355                                     | 80 057                         |
| <i>nabycie udziałów i akcji</i>   |  |                                |
| Inne wydatki inwestycyjne   |  |                                |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                              | <b>(8 967)</b>                             | <b>(63 269)</b>                |


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

|  | Dane za I kwartał roku<br>(dane niebadane) |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021             | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |  |                                |
| <b>Wpływy</b>  | <b>99 400</b>                              | <b>-</b>                       |
| Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |  |                                |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek  |  |                                |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 99 400                                     |                                |
| Inne wpływy finansowe  |  |                                |
| <b>Wydatki</b>   | <b>104 982</b>                             | <b>1 831</b>                   |
| Nabycie akcji własnych   |  |                                |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli  |  |                                |
| Spląty pożyczek  | 3 522                                      | 1 204                          |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych  | 100 000                                    |                                |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu  | 147  | 154                            |
| Odsetki  | 1 313                                      | 473                            |
| Inne wydatki finansowe   | -  | -                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>  | <b>(5 582)</b>                             | <b>(1 831)</b>                 |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>   | <b>(10 699)</b>                            | <b>(61 232)</b>                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu  | 47 216                                     | 93 667                         |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych   | -  | -                              |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>36 517</b>                              | <b>32 435</b>                  |
| o ograniczonej możliwości dysponowania   | -  | -                              |



## 6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2021 roku – 4,6603 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku – 4,5721 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku – 4,3963 EUR/PLN.

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

|   | od 01.01.2021<br>do 31.03.2021<br>(dane niebadane) |          | od 01.01.2020<br>do 31.03.2020<br>(dane niebadane) |               |
|---|--|----------|--|---------------|
|   | w tys. PLN   |          | w tys. EUR   |               |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>  |  |          |  |               |
| Przychody ze sprzedaży  | 5 503  | 4 310    | 1 204  | 980           |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                              | (257)  | (141)    | (56)   | (32)          |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                    | (1 060)  | 32       | (232)  | 7             |
| Zysk (strata) netto   | (904)  | –        | (198)  | –             |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | (904)  | –        | (198)  | –             |
| Zysk na akcję (PLN; EUR)  | (0,05)   | –        | (0,01)   | –             |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)                                  | (0,05)   | –        | (0,01)   | –             |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –  | –        | <b>4,5721</b>                                      | <b>4,3963</b> |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>                          |  |          |  |               |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej                     | 3 850  | 3 868    | 842  | 880           |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                   | (8 967)  | (63 269) | (1 961)  | (14 391)      |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                      | (5 582)  | (1 831)  | (1 221)  | (416)         |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów             | (10 699)   | (61 232) | (2 340)  | (13 928)      |
| <b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>                                  | –  | –        | <b>4,5721</b>                                      | <b>4,3963</b> |

|   | 31.03.2021<br>(dane niebadane) |         | 31.12.2020    |               |
|---|--------------------------------|---------|---------------|---------------|
|   | w tys. PLN                     |         | w tys. EUR    |               |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> |                                |         |               |               |
| Aktywa                                    | 484 890                        | 481 510 | 104 047       | 104 340       |
| Zobowiązania długoterminowe               | 250 988                        | 155 719 | 53 857        | 33 743        |
| Zobowiązania krótkoterminowe              | 15 458                         | 106 443 | 3 317         | 23 066        |
| Kapitał własny                            | 218 444                        | 219 348 | 46 873        | 47 531        |
| <b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>      | –                              | –       | <b>4,6603</b> | <b>4,6148</b> |



## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 11 maja 2021 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

| Data              | Funkcja        | Imię i Nazwisko | Podpis |
|-------------------|----------------|-----------------|--------|
| 11 maja 2021 roku | prezes zarządu | Bartosz Kuźniar |        |

| Data              | Funkcja                            | Imię i Nazwisko | Podpis |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|--------|
| 11 maja 2021 roku | wiceprezes zarządu ds. finansowych | Tomasz Dotkuś   |        |