



LOKUM
DEVELOPER

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2026 r. – 31.03.2026 r.

WROCLAW, 19.05.2026



Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	2
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne.....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	13
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	17
4. Sezonowość działalności	17
5. Segmenty operacyjne	17
6. Zapasy	18
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	19
9. Pozostałe aktywa finansowe.....	19
10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji.....	20
11. Emisja i wykup papierów dłużnych	21
12. Leasing	21
13. Kredyty bankowe	24
14. Rezerwy	25
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	26
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26
17. Instrumenty finansowe	27
18. Przychody i koszty	28
19. Pozostałe przychody operacyjne	29
20. Przychody finansowe	29
21. Koszty finansowe	29
22. Podatek dochodowy	30
23. Odroczony podatek dochodowy	30
24. Zysk na akcję	33
25. Dywidendy	33
26. Przepływy pieniężne	34
27. Uzgodnienie stanu zadłużenia	35
28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	36
29. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	36
30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	37
31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej	38
32. Inne istotne wydarzenia.....	38
33. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy	39
34. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	40
35. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	41
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	42
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	42
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.....	44
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	44
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	45
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	46
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego	48
7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	53
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	54



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025* (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		131	147	193
Rzeczowe aktywa trwałe		11 479	11 047	11 537
Nieruchomości inwestycyjne		18 048	18 048	18 048
Należności długoterminowe		105	26	57
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	21 025	20 257	22 713
Aktywa trwałe		50 788	49 525	52 548
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6	684 096	687 768	641 103
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	12 326	21 415	31 234
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		70	50	41
Pozostałe aktywa finansowe	9	55 596	61 703	109 152
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		33 045	17 552	48 181
Aktywa obrotowe		785 133	788 488	829 711
Aktywa razem		835 921	838 013	882 259

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



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	10	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		436 531	430 380	440 965
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		562 501	556 350	566 935
Udziały niedające kontroli		8	8	(2 253)
Kapitał własny		562 509	556 358	564 682
ZOBOWIĄZANIA				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	141 641	142 341	140 834
Leasing	12	37 753	39 445	38 203
Kredyty bankowe	13			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	24 479	23 525	29 390
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	2 110	2 190	2 710
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	271	271	123
Pozostałe zobowiązania		9 606	10 489	9 590
Zobowiązania długoterminowe		215 860	218 261	220 850
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	11 047	12 048	13 518
Leasing	12	3 737	3 855	4 035
Kredyty bankowe	13			5 645
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	1 300	1 330	1 380
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	1 017	1 068	1 087
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	15	18 881	15 748	23 830
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	20 532	29 344	38 019
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 038	1	9 213
Zobowiązania krótkoterminowe		57 552	63 394	96 727
Zobowiązania razem		273 412	281 655	317 577
Pasywa razem		835 921	838 013	882 259



Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	18	39 790	12 491
Koszt własny sprzedaży	18	24 902	8 278
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		14 888	4 213
Koszty sprzedaży	18	3 103	2 579
Koszty ogólnego zarządu	18	4 762	4 630
Pozostałe przychody operacyjne	19	4 103	47 857
Pozostałe koszty operacyjne		443	193
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		10 683	44 668
Przychody finansowe	20	34	1 253
Koszty finansowe	21	3 551	2 071
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(23)	(29)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 143	43 821
Podatek dochodowy	22, 23	1 577	10 731
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		5 566	33 090
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto		5 566	33 090
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		5 566	33 157
– podmiotom niekontrolującym			(67)
Zysk (strata) netto		5 566	33 090
Inne dochody całkowite			
Całkowite dochody		5 566	33 090
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		5 566	33 157
– podmiotom niekontrolującym		–	(67)



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	0,31	1,84
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	0,31	1,84
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	0,31	1,84
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane za I kwartał 2026 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	430 380	556 350	8	556 358
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				-		-
Wycena programu motywacyjnego			585	585		585
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	585	585	-	585
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2026 roku			5 566	5 566	-	5 566
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2026 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-	-	5 566	5 566	-	5 566
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	6 151	6 151	-	6 151
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	436 531	562 501	8	562 509

Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	407 223	533 193	(2 186)	531 007
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(3 595)	(3 595)	4 113	518
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(9 000)	(9 000)	(1 919)	(10 919)
Wycena programu motywacyjnego			2 339	2 339		2 339
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(10 256)	(10 256)	2 194	(8 062)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku			33 413	33 413		33 413
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-	-	33 413	33 413	-	33 413
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	23 157	23 157	2 194	25 351
Saldo na koniec okresu	3 600	122 370	430 380	556 350	8	556 358


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Dane za I kwartał 2025 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	407 223	533 193	(2 186)	531 007
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				-		-
Wycena programu motywacyjnego			585	585		585
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	585	585	-	585
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku			33 157	33 157	(67)	33 090
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-	-	33 157	33 157	(67)	33 090
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	33 742	33 742	(67)	33 675
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	440 965	566 935	(2 253)	564 682


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025 *
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 143	43 821
Korekty razem	22 880	(59 546)
Amortyzacja	383	431
Odsetki	3 551	997
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(67)	
Zmiana stanu rezerw	(161)	(71)
Zmiana stanu zapasów	1 991	(75 081)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	14 192	710
Zmiana stanu należności	9 010	(12 498)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 604)	25 381
Inne korekty (program motywacyjny)	585	585
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	30 023	(15 725)
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy	(374)	(16 804)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 649	(32 529)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(893)	(361)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	205	37
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym		
Otrzymane odsetki		
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	(25 300)	(98 000)
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	16 233	55 371
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 755)	(42 953)

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



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025 *
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		100 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów		93
Splaty kredytów		(1 298)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(129)	(101)
Odsetki zapłacone	(4 272)	(711)
Dywidendy wypłacone		
Inne wydatki finansowe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 401)	97 983
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15 493	22 501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	17 552	25 680
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	33 045	48 181
o ograniczonej możliwości dysponowania	784	1 099

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



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest Halit sp. z o.o. Dariusz Olczyk posiada pośrednio liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

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 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie, jego członkami byli:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie, jego członkami byli:

- 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 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie, jego członkami byli:

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



1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

Na dzień 31 marca 2026 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 2026 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

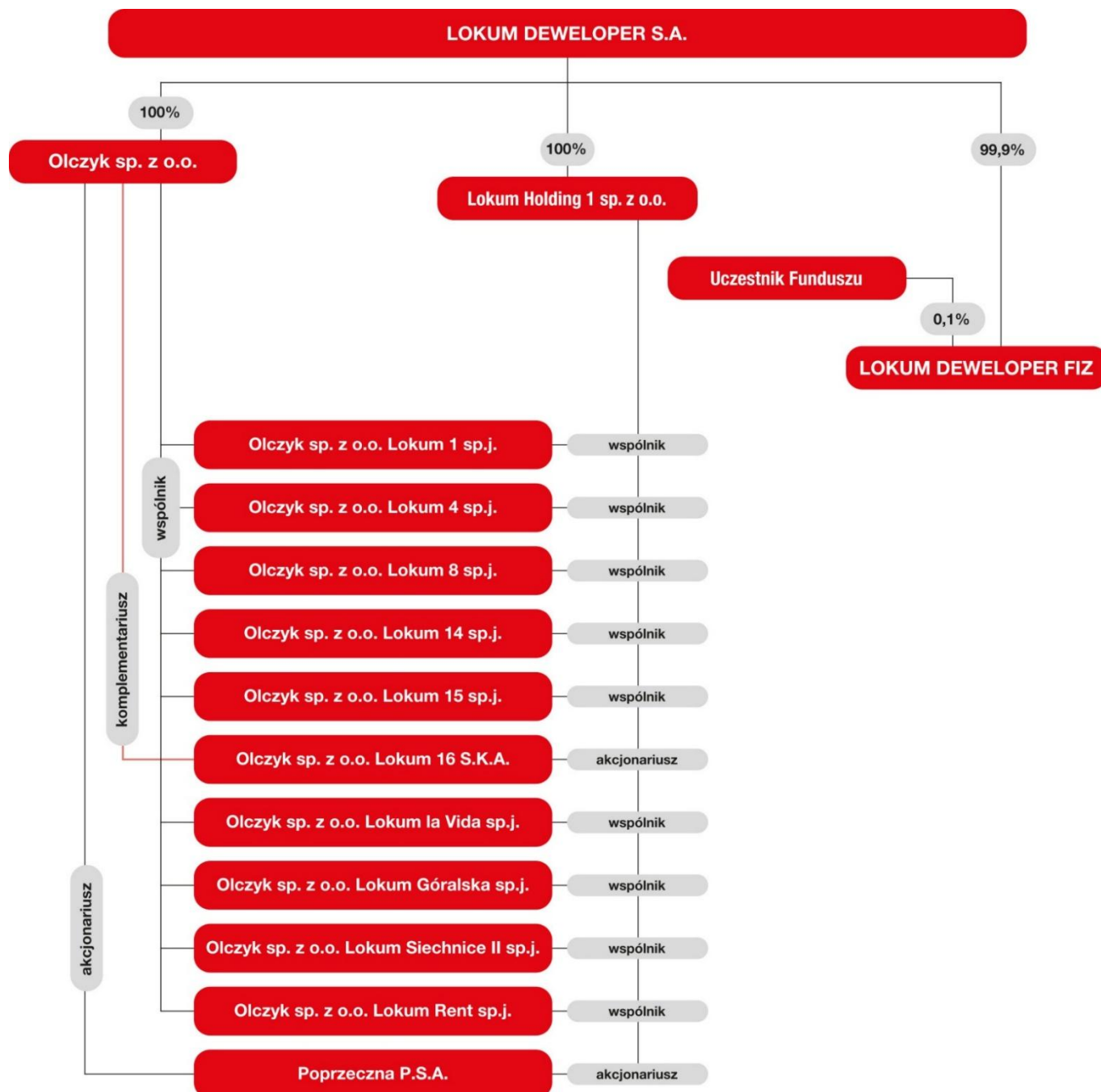
Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa składała się z:

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

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 31 marca 2026 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 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 zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025. 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 2025 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 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 2025 roku opublikowanym w dniu 25 marca 2026 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 do publikacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy oraz przez Grupę Kapitałową.

2.2 Zasady rachunkowości

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Grupa uwzględniła zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które weszły w życie w 2026 roku.

W szczególności Grupa zastosowała po raz pierwszy następujące zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej:

- a) zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 dotyczące ujęcia instrumentów finansowych oraz ujawnień w sprawozdaniach finansowych, opublikowane w maju 2024 roku;
- b) zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 dotyczące kontraktów powiązanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł zależnych od warunków klimatycznych, opublikowane w grudniu 2024 roku;
- c) coroczne ulepszenia szeregu standardów, w tym MSSF 1 w zakresie zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, MSSF 7 w zakresie zysków i strat na moment usunięcia instrumentu z bilansu, ujawnień dotyczących ryzyka kredytowego, MSSF 9 w zakresie zakończenia ujmowania zobowiązania leasingowego oraz ceny transakcyjnej, MSSF 10 w zakresie definicji „de facto agent” oraz MSR 7 w zakresie doprecyzowania prezentacji przepływów z jednostkami powiązаныmi, opublikowane 18 lipca 2024 roku.



Zastosowanie powyższych zmian nie miało istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I kwartał 2026 roku.

Jednocześnie Grupa nie zastosowała przedterminowo standardu MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”, który został opublikowany 9 kwietnia 2024 roku i zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej, lecz obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku. Standard ten zastępuje MSR 1 i wprowadza istotne zmiany w zakresie prezentacji podstawowych elementów sprawozdania finansowego oraz rozszerzone wymagania ujawnieniowe, w szczególności dotyczące struktury rachunku zysków i strat, klasyfikacji przychodów i kosztów oraz ujawnień odnoszących się do miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo.

Grupa i Spółka rozpoczęła analizę wpływu MSSF 18 na przyszłe sprawozdania finansowe i planuje rozpoczęcie prac wdrożeniowych w drugiej połowie 2026 roku. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zakres oraz wpływ wdrożenia MSSF 18 nie zostały jeszcze ostatecznie określone. Zgodnie z wymogami standardu jego zastosowanie będzie miało charakter retrospektywny, co będzie wiązało się z przekształceniem danych porównawczych. Wdrożenie MSSF 18 może skutkować zmianą sposobu prezentacji danych finansowych, w tym poziomu i struktury prezentowanych wyników cząstkowych oraz wskaźników finansowych. Ponadto standard wprowadza nowe wymagania dotyczące ujawniania miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo, co może wpłynąć na zakres, sposób prezentacji oraz uzgodnienia tych miar z danymi wynikającymi ze sprawozdania finansowego.

Pozostałe standardy oraz zmiany do standardów i interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, nie miałyby istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, jeżeli zostałyby zastosowane na dzień bilansowy.

2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania określonych szacunków i założeń opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na wartość prezentowanych aktywów i zobowiązań, a także przychodów i kosztów, zarówno w sprawozdaniu skonsolidowanym, jak i jednostkowym.

Szacunki oraz związane z nimi założenia dotyczą przyszłych zdarzeń i opierają się na doświadczeniach historycznych, jak również na innych czynnikach uznawanych przez zarząd za istotne w danych okolicznościach. Rzeczywiste wyniki mogą różnić się od przyjętych szacunków, a różnice te mogą wpływać na dane finansowe prezentowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Szczegółowe informacje dotyczące kluczowych szacunków oraz założeń, które mają istotne znaczenie dla skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy, zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie przyjętych szacunków i założeń.

2.4 Korekta błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych oraz zmiana sposobu prezentacji

W wyniku przeglądu i analizy stosowanych praktyk rachunkowych, Grupa zidentyfikowała błąd prezentacyjny polegający na wykazywaniu jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”. Zgodnie z definicją zawartą w MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, ekwiwalenty środków pieniężnych to krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje, które są łatwo wymienne na określone kwoty środków pieniężnych oraz obarczone są nieznacznym ryzykiem zmiany wartości. Jednostki uczestnictwa posiadane przez Grupę, mimo wysokiej płynności, podlegają ryzyku zmiany wartości innemu niż nieznaczące, co jest charakterystyczne dla instrumentów kapitałowych lub dłużnych. Po przeprowadzonej analizie Grupa ustaliła, że jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych nie spełniają wszystkich kryteriów ekwiwalentów środków pieniężnych określonych w MSR 7. Poprawna klasyfikacja tych aktywów, zgodnie z przyjętymi przez Grupę zasadami rachunkowości oraz wymogami MSSF 9 Instrumenty finansowe, to „Pozostałe aktywa finansowe”.

Zgodnie z wymogami MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, Grupa dokonała korekty zidentyfikowanego błędu poprzez retrospektywne przekształcenie danych porównawczych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku. Oznacza to, że dane porównawcze zostały zaprezentowane tak, jakby błąd nigdy nie wystąpił.

Korekta ma charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpływa na kapitał własny, łączną wartość aktywów ani wynik finansowy. Wpływa natomiast na prezentację danych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w rachunku przepływów pieniężnych: nabycia/umorzenia jednostek nie są już zmianami stanu ekwiwalentów środków pieniężnych, lecz przepływami z działalności inwestycyjnej.



Ponadto, w poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa zdecydowała się na zmianę sposobu prezentacji w sprawozdaniu finansowym „Środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych”, które wcześniej prezentowane były jako osobna pozycja w aktywach bilansu. Od okresu sprawozdawczego zakończonego dnia 30 czerwca 2025 roku, środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych zostały włączone do szerszej kategorii „Pozostałe aktywa finansowe”. Zmiana ta nie wpływa na wartości bilansowe środków pieniężnych ani na wynik finansowy jednostki – stanowi jedynie zmianę klasyfikacji w prezentowanym sprawozdaniu finansowym. W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej za I kwartał 2025 roku oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa przekształciła dane porównawcze. Odpowiednio przekształcone zostały również informacje prezentowane w nocie nr 9, 26 i 35 niniejszego sprawozdania finansowego. Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	zmiana	31.03.2025 (dane niebadane) zmiana
Aktywa trwałe	52 548		52 548
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	641 103		641 103
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	11 039	(11 039)	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31 234		31 234
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	41		41
Pozostałe aktywa finansowe		109 152	109 152
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	146 294	(98 113)	48 181
Aktywa obrotowe	829 711	–	829 711
Aktywa razem	882 259	–	882 259

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	01.01.2025	zmiana	01.01.2025 zmiana
Aktywa trwałe	51 486		51 486
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	538 527		538 527
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	11 749	(11 749)	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 767		18 767
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1		1
Pozostałe aktywa finansowe		66 159	66 159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 090	(54 410)	25 680
Aktywa obrotowe	649 134	–	649 134
Aktywa razem	700 620	–	700 620



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	zmiana	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 821		43 821
Korekty razem	(58 472)	(1 074)	(59 546)
Amortyzacja	431		431
Odsetki	2 071	(1 074)	997
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych			-
Zmiana stanu rezerw	(71)		(71)
Zmiana stanu zapasów	(75 081)		(75 081)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	710		710
Zmiana stanu należności	(12 498)		(12 498)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25 381		25 381
Inne korekty (program motywacyjny)	585		585
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	(14 651)	(1 074)	(15 725)
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy	(16 804)		(16 804)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(31 455)	(1 074)	(32 529)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(361)		(361)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	37		37
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym			
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane odsetki			
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		(98 000)	(98 000)
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		55 371	55 371
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(324)	(42 629)	(42 953)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 000		100 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	93		93
Spłaty kredytów	(1 298)		(1 298)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(101)		(101)
Odsetki zapłacone	(711)		(711)
Dywidendy wypłacone			
Inne wydatki finansowe			



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	zmiana	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) zmiana
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	97 983		97 983
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	66 204	(43 703)	22 501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	80 090	(54 410)	25 680
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	146 294	(98 113)	48 181
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 099		1 099

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Pozostałe zdarzenia i transakcje

W dniu 16 lutego 2026 roku Lokum 4 zawarła umowę przeniesienia własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, o powierzchni 0,0429 ha.

Wpływ opisanych powyżej zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany zaprezentowano w poniższej tabeli:

Wpływ zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany	od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 143
Podatek dochodowy	1 577
Zysk (strata) netto	5 566
Wynik netto na działalności predeweloperskiej	2 719
Zysk (strata) netto bez zdarzeń jednorazowych	2 847
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>2 847</i>
<i>Zysk (strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>0,16</i>

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:

	31.03.2026 (dane niebadane)			31.12.2025			31.03.2025 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		9	9		9	9		19	19
Półprodukty i produkcja w toku	42 982	99 933	142 915	24 447	80 895	105 342	52 570	207 830	260 400
Wyroby gotowe	24 749	231 772	256 521	24 571	252 836	277 407	5 297	74 671	79 968
Towary	243 929		243 929	262 607		262 607	259 416		259 416
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	40 722		40 722	42 403		42 403	41 300		41 300
Wartość bilansowa zapasów razem	352 382	331 714	684 096	354 028	333 740	687 768	358 583	282 520	641 103

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2026 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 grudnia 2025 roku odpis aktualizujący wartość zapasów również nie wystąpił.

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 marca 2026 roku wynosiła 26 120 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 227 352 tys. PLN).

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap I. Zabezpieczenie kredytu stanowiła m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki, wpisana do księgi wieczystej w dniu 19 września 2023 roku do kwoty 72 757 tys. PLN. W dniu 31 grudnia 2025 roku kredyt został w całości spłacony, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej. W dniu 27 lutego 2026 roku dokonano wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej.

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etap VI-VII – budynki E, F, G, H. Zabezpieczenie kredytu stanowiła m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej, wpisana do księgi wieczystej w dniu 29 maja 2024 roku do kwoty 147 868 tys. PLN. W związku z niewykorzystaniem środków kredytowych, w dniu 23 grudnia 2025 roku zawarto porozumienie o rozwiązaniu umowy kredytowej, co skutkowało zwolnieniem ustanowionych zabezpieczeń. Hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej w dniu 17 marca 2026 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap II. Zabezpieczenie kredytu stanowiła m.in. hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, wpisana do księgi wieczystej w dniu 13 maja 2024 roku. Hipoteka ta stanowiła jednocześnie zabezpieczenie umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku. W związku z niewykorzystaniem przyznanego finansowania, w dniu 23 grudnia 2025 roku zawarto porozumienie o rozwiązaniu umowy kredytowej. W dniu 27 lutego 2026 roku dokonano wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej.

W dniu 29 grudnia 2025 roku Lokum Góralska zawarła umowę kredytową na realizację I etapu inwestycji „Lokum Soho” (ul. Góralska). Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania złożony został wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej, który nie został jeszcze dokonany.

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa nie posiadała hipotek ustanowionych na zapasach Grupy. Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 227 352 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	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	602	1 178	2 194
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	6 890	18 469	24 337
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	177	216	38
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 596	1 491	4 599
Pozostałe należności	61	61	66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	12 326	21 415	31 234
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 541)	(1 518)	(1 606)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	13 867	22 933	32 840

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	1 518	1 577	1 577
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	31	11	30
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(8)	(70)	(1)
Odpisy wykorzystane (-)			
Stan na koniec okresu	1 541	1 518	1 606

9. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025* (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	35 059	26 974	98 113
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	20 537	34 729	11 039
Pozostałe aktywa finansowe razem	55 596	61 703	109 152

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

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

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



10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 tys. PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku i w roku 2025 nie uległa zmianie.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
pośrednio Unity Fundacja Rodzinna*	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit sp. z o.o.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Kuźniar Fundacja Rodzinna	3 072 285	3 072 285	17,07%	17,07%
Pozostali akcjonariusze**	2 083 025	2 083 025	11,57%	11,57%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* 17 grudnia 2025 roku Dariusz Olczyk darował na rzecz fundacji Unity Fundacja Rodzinna wszystkie 84 690 posiadane przez siebie bezpośrednio akcje Spółki

** udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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



11. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2025 roku Grupa nie przeprowadziła wykupu i nowych emisji papierów dłużnych.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.03.2026 (dane niebadane)							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	53 369	3 961	49 408	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii K	PLN	100 000	99 319	7 086	92 233	WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	21.08.2028
Obligacje razem		153 000	152 688	11 047	141 641		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.12.2025							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 207	3 875	48 332	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii K	PLN	100 000	102 182	8 173	94 009	WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	21.08.2028
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2025		153 000	154 389	12 048	142 341		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.03.2025 (dane niebadane)							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	53 940	4 770	49 170	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii K	PLN	100 000	100 412	8 748	91 664	WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	21.08.2028
Obligacje razem		153 000	154 352	13 518	140 834		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J oraz serii K na dzień 31 marca 2026 roku wynosiła 0,18. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu).

12. Leasing

12.1 Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 31 marca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku oraz 31 marca 2025 roku.



Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	1 387	71	42 403	43 861
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					–
Transfer*		(235)			(235)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16				(1 681)	(1 681)
Wartość brutto na koniec okresu	–	1 152	71	40 722	41 945
Umorzenie na początek okresu	–	(307)	–	–	(307)
Amortyzacja (–)		(66)			(66)
Transfer*		98			98
Umorzenie na koniec okresu	–	(275)	–	–	(275)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	1 080	71	42 403	43 554
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	877	71	40 722	41 670

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

Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	1 681	66	18 397	20 144
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		473		24 117	24 590
Transfer*		(767)			(767)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16			5	(111)	(106)
Wartość brutto na koniec okresu	–	1 387	71	42 403	43 861
Umorzenie na początek okresu	–	(422)	–	(4 433)	(4 855)
Amortyzacja (–)		(287)			(287)
Transfer*		402			402
Korekta wartości PWUG według MSSF 16				4 433	4 433
Umorzenie na koniec okresu	–	(307)	–	–	(307)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	1 259	66	13 964	15 289
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	1 080	71	42 403	43 554

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



Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	1 681	66	18 397	20 144
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)				24 117	24 117
Transfer*		(186)			(186)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16			5	3 219	3 224
Wartość brutto na koniec okresu	–	1 495	71	45 733	47 299
Umorzenie na początek okresu	–	(422)	–	(4 433)	(4 855)
Amortyzacja (–)		(78)			(78)
Transfer*		112			112
Umorzenie na koniec okresu	–	(388)	–	(4 433)	(4 821)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	1 259	66	13 964	15 289
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	1 107	71	41 300	42 478

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

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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	11	17
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	162	483
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	23	225
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	88	76

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

Oплаты z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.03.2026 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 106	16 012	77 500	97 618
Koszty finansowe (-)	(369)	(4 173)	(51 586)	(56 128)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 737	11 839	25 914	41 490

Oплаты z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.12.2025				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 237	16 300	78 598	99 135
Koszty finansowe (-)	(382)	(4 239)	(51 214)	(55 835)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 855	12 061	27 384	43 300



Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.03.2025 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 424	16 174	78 598	99 196
Koszty finansowe (-)	(389)	(4 252)	(52 317)	(56 958)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	4 035	11 922	26 281	42 238

12.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku oraz w 2025 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku wyniosły 884 tys. PLN (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku 804 tys. PLN).

13. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2026 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
29.12.2025	Lokum Góralska	PLN	213 700	–	–	–	WIBOR 3M+ marża	15.12.2028
Saldo na 31.03.2026 (dane niebadane)			213 700	–	–	–		

W dniu 29 grudnia 2025 roku Lokum Góralska zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum Góralska otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 213 700 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego „Lokum Soho”, przy ul. Góralskiej – budowa trzech budynków mieszkalno – usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu. Kredyt udzielony jest na okres 36 miesięcy, do dnia 15 grudnia 2028 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 320 550 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej,
- oświadczenie Lokum Góralska i Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz banku,
- zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem oraz blokadą ustanowiony na rachunku pomocniczym,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum Góralska wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
29.12.2025	Lokum Góralska	PLN	213 700	–	–	–	WIBOR 3M+ marża	15.12.2028
Saldo na 31.12.2025			213 700	–	–	–		



Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2025 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–	5 645		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026*
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026**
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026***
Saldo na 31.03.2025 (dane niebadane)			220 982	–	5 645	–		

* w dniu 31 grudnia 2025 roku Lokum la Vida dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji "Lokum la Vida" I etap

** w dniu 23 grudnia 2025 roku Lokum 4 podpisała porozumienie w sprawie rozwiązania umowy kredytowej dotyczącej realizacji projektu deweloperskiego "Lokum Porto", obejmującego budowę czterech budynków mieszkalnych z usługami, oznaczonych literami E, F, G, H

*** w dniu 23 grudnia 2025 roku Lokum la Vida podpisała porozumienie w sprawie rozwiązania umowy kredytowej dotyczącej realizacji projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" II etap

14. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	283	3 520	1 056	4 859
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie				–
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)				–
Wykorzystanie rezerw (–)		(110)	(51)	(161)
Stan rezerw na koniec okresu	283	3 410	1 005	4 698
- długoterminowe	271	2 110		2 381
- krótkoterminowe	12	1 300	1 005	2 317

Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	123	4 380	868	5 371
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	160		1 056	1 216
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)				–
Wykorzystanie rezerw (–)		(860)	(868)	(1 728)
Stan rezerw na koniec okresu	283	3 520	1 056	4 859
- długoterminowe	271	2 190		2 461
- krótkoterminowe	12	1 330	1 056	2 398



Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	123	4 380	868	5 371
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			219	219
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)		(290)		(290)
Stan rezerw na koniec okresu	123	4 090	1 087	5 300
- długoterminowe	123	2 710		2 833
- krótkoterminowe		1 380	1 087	2 467

15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	10 174	11 832	8 977
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	8 707	3 916	14 853
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	18 881	15 748	23 830

16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 903	16 672	20 854
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 352	12 468	17 064
Pozostałe zobowiązania	277	204	101
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	20 532	29 344	38 019



17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31.03.2026 (dane niebadane)		31.12.2025		31.03.2025 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	20 537	20 537	34 729	34 729	11 039	11 039
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 541	5 541	2 972	2 972	6 954	6 954
Środki pieniężne	33 045	33 045	17 552	17 552	48 181	48 181
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Pozostałe aktywa finansowe - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	35 059	35 059	26 974	26 974	98 113	98 113

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31.03.2026 (dane niebadane)		31.12.2025		31.03.2025 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	154 942	152 688	156 203	154 389	155 431	154 352
Kredyty bankowe					5 663	5 645
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	18 881	18 881	15 748	15 748	23 830	23 830
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27 786	27 786	27 365	27 365	30 545	30 545
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu leasingu		41 490		43 300		42 238

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 20 „Przychody finansowe” i nocie 21 „Koszty finansowe”.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2025 roku.



18. Przychody i koszty

Przychody	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	39 790	12 491
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	38 836	10 749
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	212	940
– pozostałe	742	802
SUMA przychodów ze sprzedaży	39 790	12 491
Pozostałe przychody operacyjne	4 103	47 857
Przychody finansowe	34	1 253
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	43 927	61 601
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów razem	43 927	61 601

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

Koszty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Koszt własny sprzedaży	24 902	8 278
Koszty sprzedaży	3 103	2 579
Koszty ogólnego zarządu	4 762	4 630
Pozostałe koszty operacyjne	443	193
Koszty finansowe	3 551	2 071
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	23	29
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	36 784	17 780
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
Wartość kosztów razem	36 784	17 780



19. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Zysk z działalności przedeweloperskiej, w tym:	3 357	47 326
<i>przychody ze zbycia gruntu</i>	3 500	67 000
<i>koszty zbycia gruntu</i>	(143)	(19 674)
Najem nieruchomości inwestycyjnych	611	508
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	59	15
Zysk ze zbycia majątku trwałego	67	
Inne przychody	9	8
Pozostałe przychody operacyjne razem	4 103	47 857

20. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Odsetki, w tym:	34	1 253
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>		1 074
<i>od środków pieniężnych</i>	34	179
Różnice kursowe		
Pozostałe przychody finansowe		
Przychody finansowe razem	34	1 253

21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Odsetki, w tym:	3 551	2 071
<i>od obligacji</i>	2 560	2 054
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	11	17
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	980	
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowe		
Koszty finansowe razem	3 551	2 071



Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych odnoszone są na wynik finansowy w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

22. Podatek dochodowy

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 364	10 749
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	27	(48)
Podatek bieżący	1 391	10 701
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	186	30
Podatek odroczony	186	30
Podatek dochodowy razem	1 577	10 731

23. Odroczony podatek dochodowy

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

	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 257	21 779	21 779
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 525	28 426	28 426
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(3 268)	(6 647)	(6 647)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(186)	2 847	(30)
Zyski zatrzymane (+/-)		532	
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 454)	(3 268)	(6 677)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 025	20 257	22 713
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 479	23 525	29 390



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	Zmiana stanu:			31.03.2026 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	676	1			677
Nieruchomości inwestycyjne					
Zapasy	94 255	1 980			96 235
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 520	23			1 543
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		500			500
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	283				283
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	1 056	(51)			1 005
Pozostałe rezerwy	3 520	(110)			3 410
Dłużne papiery wartościowe	2 040	(1 776)			264
Zobowiązania handlowe	3 266	(20)			3 246
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe		3 497			3 497
Razem różnice przejściowe	106 616	4 044	–	–	110 660
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	20 257				21 025

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	Zmiana stanu:			31.03.2026 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 080	(203)			877
Nieruchomości inwestycyjne	71				71
Zapasy	11 635				11 635
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	875	22			897
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	1 601	(1 601)			
Pasywa:					
Leasing	(12 160)	38			(12 122)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	11 967	7 398			19 365
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	108 746	(632)			108 114
Razem różnice przejściowe	123 815	5 022	–	–	128 837
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	23 525				24 479



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	Zmiana stanu:			31.03.2025 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	543	24			567
Nieruchomości inwestycyjne	833	(833)			
Zapasy	104 215	1 499			105 714
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 552	28			1 580
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych					
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	123				123
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	219			1 087
Pozostałe rezerwy	4 216	(279)			3 937
Dłużne papiery wartościowe	160	2 005			2 165
Zobowiązania handlowe	2 118	(6)			2 112
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe		2 256			2 256
Razem różnice przejściowe	114 628	4 913	-	-	119 541
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	21 779				22 713

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	Zmiana stanu:			31.03.2025 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 260	(153)			1 107
Nieruchomości inwestycyjne	64	4			68
Zapasy	12 173	(974)			11 199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	509	278			787
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	189	635			824
Pasywa:					
Leasing	(12 952)	1 038			(11 914)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	4 344	(3 349)			995
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	144 023	7 594			151 617
Razem różnice przejściowe	149 610	5 073	-	-	154 683
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	28 426				29 390



24. Zysk na akcję

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

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

Liczba akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku i w roku 2025 nie zmieniła się. Na 31 marca 2026 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 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 566	33 157
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,31	1,84
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,31	1,84
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	5 566	33 157
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,31	1,84
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,31	1,84

25. Dywidendy

W poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa dokonała zmian w strukturze właścicielskiej spółek zależnych. Szczegółowy opis znajduje się w nocie 1.4 Skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok 2025. W wyniku wystąpienia wspólników mniejszościowych, na dzień 31 marca 2026 roku Grupa nie posiada już istotnych udziałów niedających kontroli. Wspólnicy mniejszościowi, którzy wystąpili ze spółek, utracili prawo do udziału w zysku oraz do dywidendy.

Do momentu wystąpienia, wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli uczestniczyli w zyskach spółek operacyjnych w łącznej wysokości 2,50% (w roku 2024 – 3,75%). W następstwie wystąpienia wspólnicy ci utracili prawo do udziału w zysku, w tym w zysku za rok 2025.



Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla współników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)
Lokum 1		46	
Lokum 4		933	
Lokum 8		555	
Lokum 11		8	
Lokum 15		377	
RAZEM	-	1 919	-

26. Przepływy pieniężne

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025 *
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	28	28
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	355	403
	383	431
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
(zysk)/strata z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	980	(1 074)
odsetki od leasingu	11	17
odsetki i opłaty zapłacone od obligacji	4 261	
odsetki i opłaty naliczone od obligacji	(1 701)	2 054
	3 551	997
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(204)	
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	137	
	(67)	-
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	9 089	(12 467)
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	(79)	5
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		(36)
	9 010	(12 498)



	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025 *
Zmiana stanu zapasów		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	3 672	(102 576)
korekta o koszty finansowe		159
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	(1 681)	27 336
	1 991	(75 081)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(5 679)	24 332
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	(42)	(199)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(883)	1 248
	(6 604)	25 381

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

27. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	154 389	52 833	52 833
- kredyty		6 850	6 850
- leasingi	43 300	14 998	14 998
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	197 689	74 681	74 681
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów		9 727	93
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji		100 000	100 000
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów		(16 577)	(1 298)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(129)	(615)	(101)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(4 272)	(10 951)	(711)
	(4 401)	81 584	97 983
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym		24 590	24 117
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(1 681)	4 327	3 224
odsetki i prowizje naliczone w okresie	2 571	12 507	2 230
	890	41 424	29 571



	od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	152 688	154 389	154 352
- kredyty			5 645
- leasingi	41 490	43 300	42 238
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	194 178	197 689	202 235

28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

28.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

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

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 marca 2026 roku jest nieistotny.

28.2 Sprawy sądowe

Na dzień 31 marca 2026 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

28.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2025.

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

W okresie pierwszych trzech miesięcy 2026 roku Emitent udzielał poręczeń związanych z zobowiązaniami finansowymi oraz handlowymi jednostek zależnych, w tym poręczeń dotyczących zobowiązań wobec podmiotów niepowiązanych. Poręczenia te miały charakter zobowiązań warunkowych i były udzielane w ramach bieżącej działalności Grupy.

W dniu 13 marca 2026 roku spółka Lokum Deweloper S.A. poręczyła za zobowiązania spółki Lokum Góralska wobec Keller – Polska sp. z o.o. wynikające z umowy obejmującej zaprojektowanie i wykonanie tymczasowego zabezpieczenia głębokiego wykopu oraz pełnienie nadzoru autorskiego w tym zakresie. Zobowiązanie pozostaje w bezpośrednim związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej „Lokum Soho”, obejmującej trzy budynki we Wrocławiu przy ul. Góralskiej 24b, 26 i 28. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 3 905 tys. PLN netto, powiększonej o należny podatek VAT, na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 31 października 2026 roku.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 kwietnia 2026 roku Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia wekslowego poprzez podpisanie weksla wraz z deklaracją wekslową w związku z umową kredytową zawartą przez spółkę Lokum Góralska w dniu 29 grudnia 2025 roku. Umowa ta dotyczy finansowania oraz refinansowania nakładów ponoszonych na realizację I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego „Lokum Soho”, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Góralskiej.



30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

30.1 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.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku nie były zawierane żadne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej z wyjątkiem świadczeń na rzecz personelu kierowniczego oraz programu motywacyjnego. Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 31. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w nocie 40.

30.2 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 01.01.2026 do 31.03.2026		304		
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2025 do 31.03.2025		284		

	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	31.03.2026			11	
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2025			318	

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.



31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

31.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w jednostkach zależnych			Razem
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	inne świadczenia za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	wypłaty z zysku za okres		
					od 01.01.2026 do 31.03.2026	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	14	3	24			41
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych	86	3	71			160
Razem		100	6	95	-	-	201

31.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w jednostkach zależnych			Razem
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	inne świadczenia za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	wypłaty z zysku za okres		
					od 01.01.2026 do 31.03.2026	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	7					7
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	6					6
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	5	2				7
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	7					7
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	7					7
Razem		32	2	-	-	-	34

32. 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 2026 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 27 kwietnia 2026 roku Lokum Góralska uzyskała decyzję Prezydenta Wrocławia nr 803/2026 o zatwierdzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno – budowlanego i udzielnie pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego, segment A, B, C, D wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Robotniczej 24-36 we Wrocławiu. Decyzja nie jest ostateczna.



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

Na wyniki osiągnięte przez Grupę istotny wpływ będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych nabywców oraz polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna realizowana przez administrację rządową i samorządową.

Rosnące ceny gruntów, utrzymujący się wysoki poziom cen materiałów budowlanych i robocizny, a także ryzyko ponownego nasilenia inflacji i przewidywane spowolnienie wzrostu gospodarczego w kolejnych latach mogą w dłuższej perspektywie negatywnie wpływać na opłacalność inwestycji oraz ograniczać popyt na nowe mieszkania.

Otoczenie regulacyjne również pozostaje wyzwaniem. Procesy inwestycyjne nadal napotykają na bariery wynikające z nieefektywności prawa budowlanego i przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych oraz ich częste zaskarżanie skutkują wstrzymywaniem realizacji projektów i zwiększonym ryzykiem operacyjnym.

Polityka stóp procentowych

W 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła proces łagodzenia polityki pieniężnej. Cykl obniżek stóp procentowych zapoczątkowany w maju 2025 roku objął w sumie sześć redukcji stopy referencyjnej NBP o łącznej skali 175 pb, co przyniosło jej spadek z poziomu 5,75% do 4,00%. Po okresie stabilizacji kosztu pieniądza na początku 2026 roku, Rada Polityki Pieniężnej wznowiła cykl obniżek, redukując w marcu stopę referencyjną o kolejne 25 pb – do poziomu 3,75%, który obowiązywał na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania. Na posiedzeniu w maju 2026 roku RPP utrzymała stopy procentowe NBP na niezmiennym poziomie, podtrzymując ostrożne podejście do dalszych decyzji. Pomimo wcześniejszego znaczącego spadku nominalnych stóp procentowych, poziom kosztu finansowania (głównie kredytów hipotecznych) nadal pozostaje istotny z punktu widzenia dostępności tych kredytów dla potencjalnych nabywców mieszkań – obniżone oprocentowanie jest wciąż wysokie względem poziomów z lat poprzedzających cykl podwyżek, ograniczając zdolność kredytową części gospodarstw domowych oraz wpływając hamująco na popyt na rynku nieruchomości. Ze względu na ostrożną komunikację banku centralnego, brak jest jednoznacznych przesłanek pozwalających określić kierunek i skalę dalszych zmian stóp procentowych w krótkim i średnim okresie.

W zakresie procesów inflacyjnych obserwowany wcześniej trend dezinflacyjny uległ częściowemu wyhamowaniu. Inflacja CPI w pierwszych miesiącach 2026 roku kształtuje się na poziomie zbliżonym do górnej granicy pasma dopuszczalnych odchyień od celu inflacyjnego NBP (tj. ok. 3% r/r). Dostępne dane (np. wstępne odczyty GUS za marzec i kwiecień 2026 roku) wskazują nawet na niewielki wzrost wskaźnika inflacji – m.in. w związku z podwyżkami cen energii i paliw na światowych rynkach, wywołanymi napięciami geopolitycznymi. Jednocześnie prognozy makroekonomiczne NBP wskazują na możliwość utrzymywania się inflacji w średnim okresie w pobliżu poziomu celu inflacyjnego, przy czym zakres niepewności tych projekcji pozostaje podwyższony. Nie można wykluczyć scenariuszy, w których utrzymywanie się lub ponowny wzrost presji inflacyjnej, wynikający m.in. z czynników kosztowych, wpłynie na ograniczenie możliwości dalszego luzowania polityki pieniężnej, bądź nawet wymusi jej zaostrzenie. Alternatywnie – ewentualny odmienny przebieg uwarunkowań makroekonomicznych może prowadzić do zmiany oczekiwań rynkowych w zakresie kształtowania się stóp procentowych. W konsekwencji, pomimo częściowej stabilizacji wybranych wskaźników makroekonomicznych, warunki finansowania zakupu mieszkań oraz poziom popytu na rynku nieruchomości pozostają obciążone istotną niepewnością. Na moment zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania nie ma wystarczających przesłanek, by uznać obserwowane zmiany w zakresie inflacji i stóp procentowych za trwałe, co ogranicza możliwość jednoznacznej oceny ich przyszłego wpływu na koniunkturę mieszkaniową.

Wyczerpanie impulsu popytowego

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

Program „Bezpieczny Kredyt 2%”, uruchomiony w lipcu 2023 roku w celu wsparcia nabywców w dobie wysokich stóp procentowych, został nagle wygaszony – pozbawiając znaczącą grupę potencjalnych klientów możliwości zakupu mieszkań. Nie doszły do skutku również kolejne inicjatywy rządowe: środki zaplanowane na program „Mieszkanie na Start” przekierowano we wrześniu 2024 roku na działania pomocowe dla poszkodowanych w powodzi, a zaprezentowana w lutym 2025 roku propozycja programu „Pierwsze Klucze” została anulowana w czerwcu 2025 roku.

Brak spójnej i długoterminowej polityki rządu w zakresie wsparcia obywateli w nabywaniu mieszkań sprawia, że na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania rynek wciąż znajduje się w fazie spowolnienia – pomimo fundamentalnego zapotrzebowania na



mieszkania, szczególnie w dużych miastach, odbudowa popytu następuje powoli, a deweloperzy ostrożniej planują uruchamianie nowych inwestycji.

Wpływ KPO i nieustająca presja kosztowa

Uruchomienie środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) stopniowo przekłada się na zwiększoną aktywność inwestycyjną w sektorze publicznym. Realizacja szerokiego pakietu projektów infrastrukturalnych finansowanych z KPO oraz funduszy unijnych na lata 2021–2027 powoduje narastającą konkurencję o zasoby wykonawcze, materiały oraz wykwalifikowaną siłę roboczą. Prognozy rynku budowlanego wskazują, że rok 2026 będzie okresem intensyfikacji nowych inwestycji, szczególnie w segmencie infrastrukturalnym (drogi, kolej, projekty energetyczne). Już obecnie prowadzi to do wzrostu liczby realizowanych projektów i większego zapotrzebowania na wykonawców i podwykonawców. W efekcie presja płacowa w branży oraz rosnące obciążenie podmiotów wykonawczych mogą skutkować dalszym wzrostem cen usług budowlanych i materiałów, obniżając marżowość projektów deweloperskich.

Wpływ konfliktu na Bliskim Wschodzie

Wzrost kosztów materiałów i usług jest dodatkowo wzmacniany przez czynniki globalne. Utrzymująca się niepewność geopolityczna oraz napięcia w kluczowych regionach surowcowych, w szczególności na Bliskim Wschodzie, skutkują istotną zmiennością na rynkach energii i paliw. Od początku marca 2026 roku napięta sytuacja w rejonie Cieśniny Ormuz, związana z eskalacją konfliktu zbrojnego pomiędzy Izraelem a Iranem, z udziałem Stanów Zjednoczonych, doprowadziła do znaczącego wzrostu cen ropy naftowej i gazu. Zjawiska te przełożyły się na wzrost cen paliw oraz wybranych surowców i materiałów budowlanych na rynku krajowym, co bezpośrednio wpłynęło na zwiększenie kosztów działalności Grupy. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji zarząd nie jest w stanie wiarygodnie określić skali ani okresu utrzymywania się opisanych zjawisk i na bieżąco monitoruje ich wpływ na działalność Grupy.

Wpływ regulacji unijnych i krajowych

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

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

Proces uchwalania planów ogólnych przez gminy wszedł w decydującą fazę – niedawno przedłużony termin upływa 31 sierpnia 2026 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wiele gmin tego procesu nie rozpoczęło, a większość nie opublikowała projektu planu ogólnego. Generuje to niepewność w zakresie posiadanego przez Grupę banku ziemi.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

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

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

34. 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.



35. 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 2026 roku – 4,2894 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku – 4,2267 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 2026 roku – 4,2419 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku – 4,1848 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 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.03.2025 * (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.03.2025 * (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	39 790	12 491	9 380	2 985
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 683	44 668	2 518	10 674
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 143	43 821	1 684	10 471
Zysk (strata) netto	5 566	33 090	1 312	7 907
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 566	33 157	1 312	7 923
Zysk na akcję (PLN/EUR)	0,31	1,84	0,07	0,44
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	0,31	1,84	0,07	0,44
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,2419	4,1848
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 649	(32 529)	6 990	(7 773)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 755)	(42 953)	(2 300)	(10 264)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 401)	97 983	(1 037)	23 414
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15 493	22 501	3 652	5 377
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,2419	4,1848

*dane przekształcone w wyniku korekty błędów oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w notcie 2.4

	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	835 921	838 013	194 881	198 266
Zobowiązania długoterminowe	215 860	218 261	50 324	51 639
Zobowiązania krótkoterminowe	57 552	63 394	13 417	14 998
Kapitał własny	562 509	556 358	131 139	131 629
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	562 501	556 350	131 137	131 628
Kurs EUR/PLN na koniec okresu			4,2894	4,2267



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025* (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	131	147	193
Rzeczowe aktywa trwałe	11 397	10 962	11 442
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	682 098	673 313	758 656
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	267 254	269 342	141 623
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 565	1 423	1 756
Aktywa trwałe	962 445	955 187	913 670
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	48	47	40
Należności z tytułu dostaw i usług	841	9 223	1 598
Pozostałe należności	2 162	5 902	1 406
Pozostałe aktywa finansowe	4 635	1 277	25 246
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11 473	960	6 047
Aktywa obrotowe	19 159	17 409	34 337
Aktywa razem	981 604	972 596	948 007

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6.1



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2025* (dane niebadane)
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	555 470	554 885	530 978
Kapitał rezerwowy	125 529	125 529	125 529
Zysk/strata z lat ubiegłych	34 080	(13 557)	17 596
Zysk/strata netto	9 925	47 637	40 897
Kapitał własny	728 604	718 094	718 600
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	18 743	18 318	18 016
Dłużne papiery wartościowe	141 641	142 341	140 834
Weksle	33 534	33 076	
Leasing	499	560	421
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 723	40 918	41 590
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	271	271	123
Pozostałe zobowiązania	958	984	987
Zobowiązania długoterminowe	236 369	236 468	201 971
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	11 047	12 048	13 518
Leasing	198	266	446
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 017	1 068	1 087
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 038		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 977	748	1 054
Pozostałe zobowiązania	1 354	3 904	11 331
Zobowiązania krótkoterminowe	16 631	18 034	27 436
Pasywa razem	981 604	972 596	948 007

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6.1



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

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025*
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	7 332	7 945
<i>od jednostek zależnych</i>	7 022	7 662
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	304	283
<i>od pozostałych jednostek</i>	6	
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	6 971	7 471
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	361	474
Koszty sprzedaży		
Koszty ogólnego zarządu	876	1 179
Pozostałe przychody operacyjne	94	
Pozostałe koszty operacyjne	14	15
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(435)	(720)
Przychody finansowe	5 896	3 755
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	8 785	42 057
Koszty finansowe	3 456	3 763
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(2)	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 788	41 329
Podatek dochodowy	863	432
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 925	40 897
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	9 925	40 897
Wynik netto	9 925	40 897
Inne całkowite dochody netto		
Całkowite dochody razem	9 925	40 897

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6.1

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025*
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	0,55	2,27
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	0,55	2,27

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6.1



4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2026 roku	3 600	554 885	125 529	34 080	–	718 094
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
Saldo po zmianach	3 600	554 885	125 529	34 080	–	718 094
Wycena programu motywacyjnego		585				585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy						–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał						–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2026 roku					9 925	9 925
Saldo na dzień 31.03.2026 roku (dane niebadane)	3 600	555 470	125 529	34 080	9 925	728 604

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku po zmianie*	3 600	530 393	125 529	17 596	–	677 118
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
Saldo po zmianach	3 600	530 393	125 529	17 596	–	677 118
Wycena programu motywacyjnego		2 339				2 339
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(9 000)		(9 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		22 153		(22 153)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku					47 637	47 637
Saldo na dzień 31.12.2025 roku	3 600	554 885	125 529	(13 557)	47 637	718 094

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku po zmianie*	3 600	530 393	125 529	17 596	–	677 118
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
Saldo po zmianach	3 600	530 393	125 529	17 596	–	677 118
Wycena programu motywacyjnego		585				585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy						–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał						–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku					40 897	40 897
Saldo na dzień 31.03.2025 roku (dane niebadane) po zmianie*	3 600	530 978	125 529	17 596	40 897	718 600

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w notcie 6.1



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 788	41 329
Korekty razem	(5 189)	(36 896)
Amortyzacja	379	428
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(8 785)	(42 057)
Odsetki	(2 431)	64
(Zysk)/strata z działalności inwestycyjnej	(67)	
Zmiana stanu rezerw	(51)	219
Zmiana stanu należności	6 620	5 591
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 439)	(1 726)
Inne korekty (program motywacyjny)	585	585
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	5 599	4 433
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(163)	(772)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 436	3 661
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	38 861	34 730
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	205	37
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	38 656	21 692
w jednostkach powiązanych, w tym:	38 656	21 692
udzielone pożyczki długoterminowe	34 062	21 692
otrzymane dywidendy	4 594	
zbycie udziałów, akcji, certyfikatów inwestycyjnych		
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		13 001
Wydatki	29 383	74 801
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	893	361
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	24 990	36 440
w jednostkach powiązanych, w tym:	24 990	36 440
udzielone pożyczki długoterminowe	24 990	36 440
nabycie udziałów, akcji, certyfikatów inwestycyjnych		
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	3 500	38 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 478	(40 071)

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6.1



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2026 do 31.03.2026	od 01.01.2025 do 31.03.2025*
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	–	102 455
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Kredyty i pożyczki		2 455
Emisja dłużnych papierów wartościowych		100 000
Inne wpływy finansowe		
Wydatki	4 401	60 984
Nabycie akcji własnych		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
Spłaty pożyczek		40 377
Wykup dłużnych papierów wartościowych		17 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	129	101
Odsetki	4 272	3 506
Inne wydatki finansowe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 401)	41 471
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 513	5 061
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	960	986
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 473	6 047
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w notcie 6.1



6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

6.1 Korekta błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych

W wyniku przeglądu i analizy stosowanych praktyk rachunkowych, Spółka stwierdziła istotny błąd poprzednich okresów polegający na niewłaściwym rozliczeniu podatku odroczonego z tytułu udziałów w spółce zależnej Lokum Holding 1 (wycenianych metodą praw własności). W uprzednich latach kalkulowano podatek odroczone łącznie dla wszystkich udziałów w jednostkach zależnych oraz certyfikatów Lokum Deweloper FIZ – netto tworzono jedną rezerwę z tytułu odroczonego podatku jako różnicę między łączną wartością podatkową, a łączną wartością bilansową tych inwestycji. W efekcie część dodatnich i ujemnych różnic przejściowych wzajemnie się kompensowała a dla udziałów w Lokum Holding 1 istniała ujemna różnica przejściowa, od której Spółka błędnie uwzględniła odliczenie – efektywnie ujmując aktywo z tytułu odroczonego podatku (poprzez pomniejszenie globalnej rezerwy). Na 1 stycznia 2025 roku kwota tego aktywa wynosiła 13 557 tys. PLN, a na 31 marca 2025 – 6 041 tys. PLN. Zgodnie z MSR 12 Podatek dochodowy, jednostka nie powinna rozpoznawać aktywa z tytułu odroczonego podatku od ujemnych różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, chyba że jest prawdopodobne ich odwrócenie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz dostępny będzie dochód do opodatkowania pozwalający wykorzystać te różnice. W omawianym przypadku warunki te nie były spełnione – ujęcie odroczonego podatku od udziałów w Lokum Holding 1 było nieuprawnione. Błąd ten skutkował zaniżeniem prezentowanej wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku, a tym samym zawyżeniem kapitału własnego i wyników finansowych poprzednich okresów (historyczny koszt podatku dochodowego był zbyt niski, a zyski netto – zbyt wysokie o skumulowane kwoty aktywa). Zgodnie z MSR 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów dokonano korekty retrospektywnej. Dane porównawcze zostały przekształcone tak, jak gdyby błąd nie wystąpił.

Ponadto Spółka zidentyfikowała błąd prezentacyjny polegający na wykazywaniu jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w pozycji „Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne”. Zgodnie z definicją zawartą w MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, ekwiwalenty środków pieniężnych to krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje, które są łatwo wymienne na określone kwoty środków pieniężnych oraz obciążone są nieznacznym ryzykiem zmiany wartości. Jednostki uczestnictwa posiadane przez Spółkę, mimo wysokiej płynności, podlegają ryzyku zmiany wartości innemu niż nieznaczące, co jest charakterystyczne dla instrumentów kapitałowych lub dłużnych. Po przeprowadzonej analizie Spółka ustaliła, że jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych nie spełniają wszystkich kryteriów ekwiwalentów środków pieniężnych określonych w MSR 7. Poprawna klasyfikacja tych aktywów, zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami rachunkowości oraz wymogami MSSF 9 Instrumenty finansowe, to „Pozostałe aktywa finansowe”.

Zgodnie z wymogami MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, Spółka dokonała korekty zidentyfikowanego błędu poprzez retrospektywne przekształcenie danych porównawczych. Oznacza to, że dane porównawcze zostały zaprezentowane tak, jakby błąd nigdy nie wystąpił.

Korekta ma charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpływa na kapitał własny, łączną wartość aktywów ani wynik finansowy. Wpływa natomiast na prezentację danych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w rachunku przepływów pieniężnych: nabycia/umorzenia jednostek nie są już zmianami stanu ekwiwalentów środków pieniężnych, lecz przepływami z działalności inwestycyjnej.

Poniższe tabele przedstawiają wpływ korekty na poszczególne pozycje sprawozdań finansowych.



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	korekta	31.03.2025 (dane niebadane) po korekcie	01.01.2025	korekta	01.01.2025 po korekcie
AKTYWA TRWAŁE						
Wartości niematerialne	193		193	221		221
Rzeczowe aktywa trwałe	11 442		11 442	11 283		11 283
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	758 656		758 656	716 599		716 599
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	141 623		141 623	122 437		122 437
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 756		1 756	1 346		1 346
Aktywa trwałe	913 670	-	913 670	851 886	-	851 886
AKTYWA OBROTOWE						
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	40		40			-
Należności z tytułu dostaw i usług	1 598		1 598	8 876		8 876
Pozostałe należności	1 406		1 406	740		740
Pozostałe aktywa finansowe		25 246	25 246		2	2
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	31 293	(25 246)	6 047	988	(2)	986
Aktywa obrotowe	34 337	-	34 337	10 604	-	10 604
Aktywa razem	948 007	-	948 007	862 490	-	862 490

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - PASYWA	31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	korekta	31.03.2025 (dane niebadane) po korekcie	01.01.2025	korekta	01.01.2025 po korekcie
Kapitał własny						
Kapitał zakładowy	3 600		3 600	3 600		3 600
Kapitał zapasowy	530 978		530 978	530 393		530 393
Kapitał rezerwowy	125 529		125 529	125 529		125 529
Zysk/strata z lat ubiegłych	31 153	(13 557)	17 596		(8 866)	(8 866)
Zysk/strata netto	33 381	7 516	40 897	31 153	(4 691)	26 462
Kapitał własny	724 641	(6 041)	718 600	690 675	(13 557)	677 118
Zobowiązania długoterminowe						
Otrzymane pożyczki	18 016		18 016	56 137		56 137
Dłużne papiery wartościowe	140 834		140 834	48 068		48 068
Weksle			-	18 062		18 062
Leasing	421		421	473		473
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 549	6 041	41 590	27 161	13 557	40 718
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	123		123	123		123
Pozostałe zobowiązania	987		987	787		787
Zobowiązania długoterminowe	195 930	6 041	201 971	150 811	13 557	164 368
Zobowiązania krótkoterminowe	27 436	-	27 436	15 042	-	15 042
Pasywa razem	948 007	-	948 007	856 528	-	856 528



Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	korekta	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) po korekcie
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	7 945	–	7 945
<i>od jednostek zależnych</i>	7 662		7 662
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	283		283
<i>od pozostałych jednostek</i>			–
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	7 471		7 471
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	474	–	474
Koszty sprzedaży			
Koszty ogólnego zarządu	1 179		1 179
Pozostałe przychody operacyjne			–
Pozostałe koszty operacyjne	15		15
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(720)	–	(720)
Przychody finansowe	3 755		3 755
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	42 057		42 057
Koszty finansowe	3 763		3 763
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów			–
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 329	–	41 329
Podatek dochodowy	7 948	(7 516)	432
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	33 381	7 516	40 897
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–
Zysk (strata) netto	33 381	7 516	40 897
Wynik netto	33 381	7 516	40 897
Inne całkowite dochody netto	–	–	–
Całkowite dochody razem	33 381	7 516	40 897

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	korekta	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) po korekcie
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000		18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	1,85	0,42	2,27
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	1,85	0,42	2,27



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	korekta	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) po korekcie
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 329		41 329
Korekty razem	(36 651)	(245)	(36 896)
Amortyzacja	428		428
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(42 057)		(42 057)
Odsetki	309	(245)	64
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych			–
Zmiana stanu rezerw	219		219
Zmiana stanu należności	5 591		5 591
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 726)		(1 726)
Inne korekty (program motywacyjny)	585		585
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	4 678	(245)	4 433
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(772)		(772)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 906	(245)	3 661
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	21 729	13 001	34 730
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	37		37
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	21 692		21 692
w jednostkach powiązanych, w tym:	21 692		21 692
udzielone pożyczki długoterminowe	21 692		21 692
otrzymane dywidendy			–
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		13 001	13 001
Wydatki	36 801	38 000	74 801
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	361		361
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	36 440		36 440
w jednostkach powiązanych, w tym:	36 440		36 440
udzielone pożyczki długoterminowe	36 440		36 440
nabycie udziałów i akcji			–
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		38 000	38 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 072)	(24 999)	(40 071)



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) opublikowane	korekta	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane) po korekcie
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	102 455	–	102 455
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
Kredyty i pożyczki	2 455		2 455
Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000		100 000
Inne wpływy finansowe			
Wydatki	60 984	–	60 984
Nabycie akcji własnych			–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			–
Spląty pożyczek	40 377		40 377
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 000		17 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	101		101
Odsetki	3 506		3 506
Inne wydatki finansowe			–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	41 471	–	41 471
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	30 305	(25 244)	5 061
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	988	(2)	986
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	31 293	(25 246)	6 047
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–	–

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku po korekcie	3 600	530 393	125 529	(8 866)	26 462	677 118
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Saldo po zmianach	3 600	530 393	125 529	(8 866)	26 462	677 118
Wycena programu motywacyjnego		585				585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy						–
Przekazanie wyniku finansowego						–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku po korekcie					40 897	40 897
Saldo na dzień 31.03.2025 roku po korekcie	3 600	530 978	125 529	(8 866)	67 359	718 600



7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2026 roku – 4,2894 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku – 4,2267 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 2026 roku – 4,2419 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku – 4,1848 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 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.03.2025* (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 31.03.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.03.2025* (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	7 332	7 945	1 728	1 899
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(435)	(720)	(103)	(172)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 788	41 329	2 543	9 876
Zysk (strata) netto	9 925	40 897	2 340	9 773
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 925	40 897	2 340	9 773
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,55	2,27	0,13	0,54
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,55	2,27	0,13	0,54
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,2419	4,1848
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 436	3 661	1 281	875
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 478	(40 071)	2 234	(9 575)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 401)	41 471	(1 037)	9 910
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 513	5 061	2 478	1 209
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,2419	4,1848

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6.1

	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	31.03.2026 (dane niebadane)	31.12.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	981 604	972 596	228 844	230 108
Zobowiązania długoterminowe	236 369	236 468	55 105	55 946
Zobowiązania krótkoterminowe	16 631	18 034	3 877	4 267
Kapitał własny	728 604	718 094	169 862	169 895
Kurs EUR/PLN na koniec okresu			4,2894	4,2267



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 19 maja 2026 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
19 maja 2026 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
19 maja 2026 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	