



LOKUM
DEVELOPER

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2026 r. – 30.06.2026 r.

WROCŁAW, 22.09.2026



Spis treści

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	4
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego	8
1. Informacje ogólne	8
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	10
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	15
4. Sezonowość działalności	15
5. Segmenty operacyjne	15
6. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	15
7. Udzielone pożyczki	17
8. Pozostałe należności	18
9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	18
10. Pozostałe aktywa finansowe	19
11. Kapitał podstawowy	19
12. Otrzymane pożyczki	20
13. Dłużne papiery wartościowe	20
14. Weksle	22
15. Leasing	22
16. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	25
17. Pozostałe zobowiązania	26
18. Instrumenty finansowe	26
19. Przychody	27
20. Przychody ze sprzedaży	28
21. Koszty operacyjne	28
22. Przychody finansowe	29
23. Koszty finansowe	29
24. Podatek dochodowy	29
25. Odroczony podatek dochodowy	30
26. Zysk na akcję	32
27. Dywidendy	32
28. Przepływy pieniężne	33
29. Uzgodnienie stanu zadłużenia	34
30. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	35
31. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	35
32. Istotne sprawy sądowe	36
33. Inne istotne wydarzenia	36
34. Transakcje z podmiotami powiązanymi	36
35. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki	37
36. Program motywacyjny	37
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	38
38. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	39
Zatwierdzenie do publikacji	40



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		103	147	165
Rzeczowe aktywa trwałe		11 124	10 962	11 339
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	6	694 591	673 313	668 467
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	7	246 397	269 342	172 894
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	1 638	1 423	2 401
Aktywa trwałe		953 853	955 187	855 266
AKTYWA OBROTOWE				
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			47	81
Należności z tytułu dostaw i usług		3 741	9 223	3 842
Pozostałe należności	8	1 233	5 902	53 838
Pozostałe aktywa finansowe	10	4 045	1 277	13 044
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		6 049	960	4 581
Aktywa obrotowe		15 068	17 409	75 386
Aktywa razem		968 921	972 596	930 652



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)*
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	11	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy		572 135	554 885	553 716
Kapitał rezerwowy		125 529	125 529	125 529
Zysk/strata z lat ubiegłych	2.3	–	(13 557)	(13 557)
Zysk/strata netto	2.3	24 091	47 637	41 097
Kapitał własny		725 355	718 094	710 385
Zobowiązania długoterminowe				
Otrzymane pożyczki	12	19 183	18 318	18 430
Dłużne papiery wartościowe	13	94 089	142 341	141 887
Weksle	14	23 700	33 076	
Leasing	15	295	560	558
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.3, 25	40 990	40 918	41 911
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	271	271	123
Pozostałe zobowiązania	17	958	984	986
Zobowiązania długoterminowe		179 486	236 468	203 895
Zobowiązania krótkoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	13	59 732	12 048	13 165
Leasing	15	352	266	392
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	945	1 068	1 107
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 397		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		656	748	580
Pozostałe zobowiązania	17	998	3 904	1 128
Zobowiązania krótkoterminowe		64 080	18 034	16 372
Pasywa razem		968 921	972 596	930 652

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3



Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)*
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży , w tym:	20	15 146	15 830
<i>od jednostek zależnych</i>		14 520	15 237
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>		615	588
<i>od pozostałych jednostek</i>		11	5
Koszt własny sprzedaży	21	14 189	14 830
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		957	1 000
Koszty sprzedaży			
Koszty ogólnego zarządu		1 818	2 222
Pozostałe przychody operacyjne		185	70
Pozostałe koszty operacyjne		24	102
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(700)	(1 254)
Przychody finansowe	22	12 225	7 419
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	6	21 752	42 591
Koszty finansowe	23	7 571	7 510
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		3	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		25 709	41 246
Podatek dochodowy	2.3,24,25	1 618	149
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		24 091	41 097
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
Zysk (strata) netto		24 091	41 097
Wynik netto		24 091	41 097
Inne całkowite dochody netto			
Całkowite dochody razem		24 091	41 097

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)*
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	2.3,26	1,34	2,28
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	2.3,26	1,34	2,28

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3



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		1 170				1 170
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(18 000)		(18 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		29 637		(29 637)		–
Pokrycie straty z lat ubiegłych		(13 557)		13 557		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku					24 091	24 091
Saldo na dzień 30.06.2026 roku (dane niebadane)	3 600	572 135	125 529	–	24 091	725 355

	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		1 170				1 170
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 30.06.2025 roku po zmianie					41 097	41 097
Saldo na dzień 30.06.2025 roku (dane niebadane) po zmianie*	3 600	553 716	125 529	(13 557)	41 097	710 385

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w notcie 2.3



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		25 709	41 246
Korekty razem		(23 072)	(38 255)
Amortyzacja	28	733	873
Udział w (zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności		(21 752)	(42 591)
Odsetki	28	(4 602)	166
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	28	(150)	(31)
Zmiana stanu rezerw		(123)	239
Zmiana stanu należności	28	4 646	4 323
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	28	(2 994)	(2 404)
Inne korekty (program motywacyjny)		1 170	1 170
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej		2 637	2 991
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy		(317)	(856)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 320	2 135
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		91 427	74 831
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		289	37
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		78 185	49 192
w jednostkach powiązanych, w tym:		78 185	49 192
udzielone pożyczki długoterminowe	7	73 162	21 692
otrzymane dywidendy		5 023	27 500
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		12 953	25 602
Wydatki		53 830	103 014
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 020	549
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		37 310	64 465
w jednostkach powiązanych, w tym:		37 310	64 465
udzielone pożyczki długoterminowe	7	37 310	64 465
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		15 500	38 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		37 597	(28 183)



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Noty	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		–	102 455
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek			2 455
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			100 000
Inne wpływy finansowe			
Wydatki		34 828	72 812
Nabycie akcji własnych			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	27	18 000	9 000
Spłaty pożyczek			40 377
Wykup dłużnych papierów wartościowych		10 000	17 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		179	298
Odsetki		6 649	6 137
Inne wydatki finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(34 828)	29 643
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 089	3 595
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		960	986
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		6 049	4 581
o ograniczonej możliwości dysponowania		–	–



Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1 Informacje o jednostce

Spółka Lokum Deweloper S.A. została utworzona aktem notarialnym Rep. A nr 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

Siedziba Spółki 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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej 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 30 czerwca 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie, jego członkami byli:

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

1.3 Informacje o Grupie Kapitałowej

Jednostkowym 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa składała się z:

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

W okresie objętym półrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie przeprowadzono transakcji, które miałyby wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej - nie wystąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 lipca 2026 roku spółki Lokum 16 oraz Lokum Holding 1 uzgodniły i podpisały plan połączenia. Połączenie zostanie przeprowadzone w trybie przejęcia, w którym spółką przejmującą jest Lokum Holding 1, natomiast spółką przejmowaną – Lokum 16. W dniu 14 września 2026 roku obie spółki podjęły uchwały dotyczące połączenia.



1.4 Charakter działalności

Lokum Deweloper S.A. jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper i pełni funkcję spółki holdingowej. Nadzoruje działalność spółek celowych i operacyjnych, zapewniając im kompleksowe wsparcie organizacyjne, prawne, techniczne, sprzedażowe oraz marketingowe.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

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

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dane na ten dzień. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2025 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok 2025 oraz półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku.

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

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.1. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości oraz metody obliczeniowe zastosowane przy sporządzaniu niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z uwzględnieniem nowych standardów, zmian standardów oraz interpretacji, które weszły w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji, które mają zastosowanie do okresu sprawozdawczego zakończonego 30 czerwca 2026 roku.

Zmiany standardów lub interpretacji, które zostały opublikowane i weszły w życie od 1 stycznia 2026 roku

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2026 rok:

- zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 dotyczące ujęcia instrumentów finansowych oraz ujawnień w sprawozdaniach finansowych, opublikowane w maju 2024 roku;
- 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;
- 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.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe lub nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Spółkę.

Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które nie zostały przyjęte przez Unię Europejską lub nie są obowiązujące na dzień 30 czerwca 2026 roku

Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji zatwierdzony przez Unię Europejską, lecz jeszcze niestosowany przez Spółkę, jest:

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”, mający zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Standard zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

MSSF 18 wprowadza nowe wymogi dotyczące prezentacji i ujawniania informacji w sprawozdaniach finansowych, w szczególności w zakresie struktury sprawozdania z zysków lub strat, klasyfikacji przychodów i kosztów do kategorii operacyjnej, inwestycyjnej, finansowania, podatku dochodowego oraz działalności zaniechanej, prezentacji określonych sum i sum częściowych, ujawniania mierników wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz zasad agregacji i dezagregacji informacji.

Spółka rozpoczęła analizę wpływu MSSF 18 na przyszłe sprawozdania finansowe. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zakres oraz wpływ wdrożenia MSSF 18 nie zostały jeszcze ostatecznie określone. Spółka będzie kontynuowała analizę wpływu standardu na sposób prezentacji danych finansowych oraz zakres wymaganych ujawnień.

Zgodnie z wymogami standardu jego zastosowanie będzie miało charakter retrospektywny, co będzie wiązało się z koniecznością przekształcenia danych porównawczych. Na obecnym etapie Spółka nie oczekuje, aby wdrożenie MSSF 18 miało wpływ na zasady ujmowania i wyceny aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów. Oczekiwany wpływ standardu dotyczy przede wszystkim prezentacji informacji finansowych oraz zakresu ujawnień w sprawozdaniu finansowym.

Wdrożenie MSSF 18 może skutkować zmianą sposobu prezentacji danych finansowych, w tym struktury sprawozdania z zysków lub strat, prezentowanych sum i wyników częściowych oraz zakresu informacji ujawnianych w notach objaśniających. Ponadto standard wprowadza nowe wymagania dotyczące ujawniania mierników wyników zdefiniowanych przez kierownictwo, co może wpłynąć na zakres, sposób prezentacji oraz uzgodnienia tych mierników z danymi wynikającymi ze sprawozdania finansowego.

Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), ale oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji” mające zastosowanie w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 lub później;
- zmiany do MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”, mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 20 „Regulacyjne aktywa i regulacyjne zobowiązania”, mający zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 roku lub później;
- zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – „Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji”, mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;



- e) zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - zmiany mają zastosowanie w momencie pierwszego zastosowania MSSF 18;
- f) MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej.

Daty wejścia w życie wskazane powyżej są datami wynikającymi z treści standardów i zmian standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości albo, w przypadku standardów i zmian zatwierdzonych przez Unię Europejską, z odpowiednich przepisów UE. Daty stosowania w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat wynikających z treści standardów i zmian standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia standardu lub zmiany standardu do stosowania w Unii Europejskiej.

Spółka na bieżąco analizuje wpływ nowych standardów, zmian standardów oraz interpretacji na stosowane zasady rachunkowości oraz zakres ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, z wyjątkiem oczekiwanych zmian prezentacyjnych i ujawnieniowych wynikających z wdrożenia MSSF 18, nie oczekuje się, aby wskazane powyżej standardy, zmiany standardów oraz interpretacje miały istotny wpływ na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

2.2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok.

2.3. 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 tworzone 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 30 czerwca 2025 – 22 853 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.



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - PASywa	30.06.2025 opublikowane	korekta	30.06.2025 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	553 716		553 716	530 393		530 393
Kapitał rezerwowy	125 529		125 529	125 529		125 529
Zysk/strata z lat ubiegłych		(13 557)	(13 557)		(8 866)	(8 866)
Zysk/strata netto	50 393	(9 296)	41 097	31 153	(4 691)	26 462
Kapitał własny	733 238	(22 853)	710 385	690 675	(13 557)	677 118
Zobowiązania długoterminowe						
Otrzymane pożyczki	18 430		18 430	56 137		56 137
Dłużne papiery wartościowe	141 887		141 887	48 068		48 068
Weksle			–	18 062		18 062
Leasing	558		558	473		473
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 058	22 853	41 911	27 161	13 557	40 718
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	123		123	123		123
Pozostałe zobowiązania	986		986	787		787
Zobowiązania długoterminowe	181 042	22 853	203 895	150 811	13 557	164 368
Zobowiązania krótkoterminowe	16 372		16 372	15 042		15 042
Pasywa razem	930 652	–	930 652	856 528	–	856 528

Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	od 01.01.2025 do 30.06.2025 opublikowane	korekta	od 01.01.2025 do 30.06.2025 po korekcie
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	15 830	–	15 830
od jednostek zależnych	15 237		15 237
od pozostałych jednostek powiązanych	588		588
od pozostałych jednostek	5		5
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	14 830		14 830
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 000	–	1 000
Koszty sprzedaży			
Koszty ogólnego zarządu	2 222		2 222
Pozostałe przychody operacyjne	70		70
Pozostałe koszty operacyjne	102		102
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	–		–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 254)	–	(1 254)
Przychody finansowe	7 419		7 419
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	42 591		42 591



Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	od 01.01.2025 do 30.06.2025 opublikowane	korekta	od 01.01.2025 do 30.06.2025 po korekcie
Koszty finansowe	7 510		7 510
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów			–
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 246	–	41 246
Podatek dochodowy	(9 147)	9 296	149
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	50 393	(9 296)	41 097
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–
Zysk (strata) netto	50 393	(9 296)	41 097
Wynik netto	50 393	(9 296)	41 097
Inne całkowite dochody netto		–	–
Całkowite dochody razem	50 393	(9 296)	41 097

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	od 01.01.2025 do 30.06.2025 opublikowane	korekta	od 01.01.2025 do 30.06.2025 po korekcie
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000		18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	2,80	(0,52)	2,28
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	2,80	(0,52)	2,28

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	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		1 170				1 170
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(9 000)		(9 000)
Przekazanie wyniku finansowego		22 153		(22 153)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2025 roku po korekcie					41 097	41 097
Saldo na dzień 30.06.2025 roku po korekcie	3 600	553 716	125 529	(13 557)	41 097	710 385



3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(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 objętym półrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia i transakcje, które byłyby istotne pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiąganych przez Spółkę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie wprowadziła podziału na segmenty ze względu na jednolity charakter działalności.

6. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

Podstawowe informacje na temat wyceny jednostek, nad którymi Spółka posiada bezpośrednią kontrolę są zaprezentowane w poniższej tabeli:

Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	Olczyk	Lokum Holding 1	Lokum Deweloper FIZ	Razem
Wartość w cenie nabycia na początek okresu	163	255 020	36 023	291 206
Nabycie, podwyższenie kapitału				–
Zbycie udziałów/umorzenie				–
Wartość w cenie nabycia na koniec okresu	163	255 020	36 023	291 206
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na początek okresu	708	(113 027)	494 426	382 107
Udział w zyskach/(stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, w tym:	193	18 176	3 383	21 752
<i>udział w wyniku finansowym netto</i>	206	18 450	3 383	22 039
<i>wycena jednostek zależnych według metody praw własności</i>	(13)	(274)		(287)
Dywidendy	(474)			(474)
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na koniec okresu	427	(94 851)	497 809	403 385
Wycena według metody praw własności na początek okresu	871	141 993	530 449	673 313
Wycena według metody praw własności na koniec okresu	590	160 169	533 832	694 591



Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Olczyk	Lokum Holding 1	Lokum Deweloper FIZ	Razem
Wartość w cenie nabycia na początek okresu	163	255 020	36 033	291 216
Nabycie, podwyższenie kapitału				–
Zbycie udziałów/umorzenie			(10)	(10)
Wartość w cenie nabycia na koniec okresu	163	255 020	36 023	291 206
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na początek okresu	1 773	(71 354)	494 964	425 383
Udział w zyskach/(stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, w tym:	164	47 821	(538)	47 447
<i>udział w wyniku finansowym netto</i>	474	79 150	(538)	79 086
<i>wycena jednostek zależnych według metody praw własności</i>	(310)	(31 329)		(31 639)
Dywidendy	(1 229)	(89 494)		(90 723)
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na koniec okresu	708	(113 027)	494 426	382 107
Wycena według metody praw własności na początek okresu	1 936	183 666	530 997	716 599
Wycena według metody praw własności na koniec okresu	871	141 993	530 449	673 313

Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Olczyk	Lokum Holding 1	Lokum Deweloper FIZ	Razem
Wartość w cenie nabycia na początek okresu	163	255 020	36 033	291 216
Nabycie, podwyższenie kapitału				–
Zbycie udziałów/umorzenie				–
Wartość w cenie nabycia na koniec okresu	163	255 020	36 033	291 216
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na początek okresu	1 773	(71 354)	494 964	425 383
Udział w zyskach/(stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, w tym:	77	40 567	1 947	42 591
<i>udział w wyniku finansowym netto</i>	485	80 704	1 947	83 136
<i>wycena jednostek zależnych według metody praw własności</i>	(408)	(40 137)		(40 545)
Dywidendy	(1 229)	(89 494)		(90 723)
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na koniec okresu	621	(120 281)	496 911	377 251
Wycena według metody praw własności na początek okresu	1 936	183 666	530 997	716 599
Wycena według metody praw własności na koniec okresu	784	134 739	532 944	668 467

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Lokum Deweloper S.A. była udziałowcem w spółkach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),



- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%).

Na dzień 30 czerwca 2026 roku spółka Lokum Deweloper S.A. posiadała certyfikaty w funduszu inwestycyjnym Lokum Deweloper FIZ z siedzibą w Krakowie (ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków) wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy pod numerem RFI: 1535, identyfikującego się numerem REGON: 368820152 oraz NIP: 1060006656 (uprawniających do 99,99% głosów posiadając 76 337 certyfikatów inwestycyjnych).

W dniu 26 czerwca 2026 roku zwyczajne zgromadzenie wspólników Olczyk podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy za rok 2025 w kwocie 474 tys. PLN. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego zarząd spółki nie podjął decyzji o wypłacie dywidendy.

7. Udzielone pożyczki

Spółka, jako podmiot dominujący Grupy, finansuje działalność swoich spółek zależnych. Instrumentami finansowania są udzielane pożyczki wewnątrzgrupowe.

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Lokum 4	95 904	97 018	66 124
Lokum 14	13 649	12 982	16 240
Lokum 16	73	70	68
Lokum la Vida	70 568	97 097	83 617
Lokum Góralska	61 108	57 462	6 845
Poprzeczna	5 095	4 713	
Razem	246 397	269 342	172 894

Podsumowanie zmiany stanu tych instrumentów w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2026 i w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2025 przedstawia poniższa tabela.

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	269 342	122 437
Kwota główna		
Zwiększenia (udzielenie)	37 310	64 465
Zmniejszenia (spłata) (–)	(57 323)	(20 330)
Odsetki		
Zwiększenia (naliczenie)	11 951	6 699
Zmniejszenia (spłata) (–)	(14 883)	(377)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)		
Odwrocenie odpisów aktualizujących		
Wartość netto udzielonych pożyczek na koniec okresu	246 397	172 894



Oprocentowanie pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Efektywna stopa procentowa na dzień 30 czerwca 2026 roku, dla pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, wynosi od 7,50% do 10,31%. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku niewykorzystane limity w ramach udzielonych pożyczek jednostkom powiązanym wynosiły 285,2mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku – 265,2 mln PLN).

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, w ocenie zarządu Emitenta nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

8. Pozostałe należności

Pozostałe należności	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych			
- z tytułu należnej dywidendy od Lokum Holding 1		4 594	51 994
- z tytułu należnej dywidendy od Olczyk	474	429	1 229
Razem pozostałe należności od jednostek powiązanych	474	5 023	53 223
Pozostałe należności od pozostałych jednostek			
- z tytułu podatków	243	224	191
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	481	622	388
- zaliczki na dostawy	3	35	2
- pozostałe	423	389	424
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(391)	(391)	(390)
Razem pozostałe należności od pozostałych jednostek	759	879	615
Razem pozostałe należności	1 233	5 902	53 838
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek razem	(391)	(391)	(390)
Razem pozostałe należności brutto	1 624	6 293	54 228

9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany w odpisach aktualizujących wartość należności przedstawiono w tabeli poniżej.

Odpis aktualizujący wartość należności	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Odpis aktualizujący na początek okresu, w tym od:	486	478	478
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych	486	478	478
Utworzony, w tym od:	-	8	-
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych		8	
Wykorzystany, w tym od:	-	-	-
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych			
Rozwiązany, w tym od:	(3)	-	-



Odpis aktualizujący wartość należności	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych	(3)		
Odpis aktualizujący na koniec okresu, w tym od:	483	486	478
- jednostek powiązanych	-	-	-
- jednostek pozostałych, w tym:	483	486	478
- należności z tytułu dostaw i usług	92	95	88
- pozostałe należności	391	391	390

10. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	4 045	1 277	13 044
Razem	4 045	1 277	13 044

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

11. Kapitał podstawowy

11.1 Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 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.

Strukturę kapitału akcyjnego przedstawia poniższa tabela:

Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys.	Jednostkowa wartość nominalna akcji w PLN	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	na okaziciela	zwykłe	brak	500	0,20	100
B1	na okaziciela	zwykłe	brak	1 000	0,20	200
B2	na okaziciela	zwykłe	brak	1 500	0,20	300
B3	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000	0,20	400
B4	na okaziciela	zwykłe	brak	2 500	0,20	500
B5	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
B6	na okaziciela	zwykłe	brak	4 500	0,20	900
C	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
Razem				18 000		3 600



Przedstawiony powyżej rozkład akcji jest aktualny na dzień bilansowy oraz zatwierdzenia do publikacji sprawozdania. Liczba akcji w okresie pierwszych 6 miesięcy 2026 roku i w 2025 roku nie uległa zmianie.

11.2 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Akcionariusz	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	3 079 213	3 079 213	17,11%	17,11%
Pozostali akcjonariusze*	2 076 097	2 076 097	11,53%	11,53%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

12. Otrzymane pożyczki

Otrzymane pożyczki od jednostek powiązanych	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Lokum 1	19 183	18 318	18 430
Razem	19 183	18 318	18 430

Oprocentowanie pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Efektywna stopa procentowa na 30 czerwca 2026 roku, dla pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych, wynosi 9,30%. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanym przepływom pieniężnym. Wartość godziwa otrzymanych pożyczek długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku niewykorzystane limity w ramach otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych wynosiły 14,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 – 14,5 mln PLN).

13. Dłużne papiery wartościowe

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Spółka nie przeprowadziła wykupu i nowych emisji papierów dłużnych.

W dniu 30 stycznia 2025 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji obligacji serii K w ramach nowego programu o maksymalnej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Warunkowy przydział 100 000 obligacji o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda został dokonany 5 lutego 2025 roku. Ostateczny przydział i rozliczenie emisji nastąpiły 21 lutego 2025 roku po opłaceniu obligacji przez inwestorów. Obligacje zostały zarejestrowane w KDPW 17 lutego 2025 roku i tego samego dnia wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst. Notowania rozpoczęły się 28 lutego 2025 roku.



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.06.2026							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 503	52 503		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	101 318	7 229	94 089	WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	21.08.2028
Saldo na dzień 30.06.2026 roku (dane niebadane)		153 000	153 821	59 732	94 089		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
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
Saldo na dzień 31.12.2025 roku		153 000	154 389	12 048	142 341		

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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J oraz serii K na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiła 0,2. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu).



14. Weksle

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Spółka nie emitowała nowych weksli własnych. Na dzień 1 stycznia 2026 roku Spółka posiadała zobowiązania z tytułu 7 weksli własnych wyemitowanych na rzecz Lokum Deweloper FIZ w dniu 16 grudnia 2025 roku o łącznej wartości nominalnej 33 000 tys. PLN, (sześć weksli po 5 000 tys. PLN każdy i jeden weksel po 3 000 tys. PLN). Weksle były oprocentowane według stałej stopy 6,08% w skali roku i płatne za okazaniem, nie później niż do dnia 16 grudnia 2028 roku.

W dniu 19 czerwca 2026 roku Lokum Deweloper FIZ przedstawił do wykupu dwa weksle własne Spółki, każdy o wartości nominalnej 5 000 tys. PLN. łączna cena wykupu wyniosła 10 308 tys. PLN, w tym 10 000 tys. PLN nominału oraz 308 tys. PLN odsetek. Spółka dokonała wykupu przedmiotowych weksli.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w obrocie pozostawało 5 weksli własnych Spółki o łącznej wartości nominalnej 23 000 tys. PLN, (cztery weksle po 5 000 tys. PLN każdy oraz jeden weksel po 3 000 tys. PLN). W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nie wystąpiły inne emisje ani wykupy weksli własnych Spółki w relacji z Lokum Deweloper FIZ.

W okresie porównywalnym zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka dokonała wykupu weksla własnego o wartości nominalnej 17 000 tys. PLN. Cena wykupu wyniosła 18 297 tys. PLN i obejmowała wartość nominalną weksla oraz należne odsetki w kwocie 1 297 tys. PLN.

15. Leasing

15.1 Spółka jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych.

Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	–	1 387	–	1 387
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					–
Transfer*			(235)		(235)
Wartość brutto na koniec okresu	–	–	1 152	–	1 152
Umorzenie na początek okresu	–	–	(307)	–	(307)
Amortyzacja (–)			(123)		(123)
Transfer*			98		98
Umorzenie na koniec okresu	–	–	(332)	–	(332)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrocenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	–	1 080	–	1 080
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	–	820	–	820

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



Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	–	1 681	–	1 681
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			473		473
Transfer*			(767)		(767)
Wartość brutto na koniec okresu	–	–	1 387	–	1 387
Umorzenie na początek okresu	–	–	(422)	–	(422)
Amortyzacja (–)			(287)		(287)
Transfer*			402		402
Umorzenie na koniec okresu	–	–	(307)	–	(307)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	–	1 259	–	1 259
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	–	1 080	–	1 080

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

Za okres od 01.01 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	–	1 681	–	1 681
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			280		280
Transfer*			(451)		(451)
Wartość brutto na koniec okresu	–	–	1 510	–	1 510
Umorzenie na początek okresu	–	–	(422)	–	(422)
Amortyzacja (–)			(153)		(153)
Transfer*			218		218
Umorzenie na koniec okresu	–	–	(357)	–	(357)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	–	1 259	–	1 259
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	–	1 153	–	1 153

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



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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	21	32
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	34	30
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	29	26
zmiennych opłat leasingowych nieuwjętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	176	138

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30.06.2026				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	382	302		684
Koszty finansowe (-)	(30)	(7)		(37)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	352	295	–	647

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2025				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	307	581		888
Koszty finansowe (-)	(41)	(21)		(62)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	266	560	–	826

15.2 Spółka jako leasingodawca

W pierwszym półroczu 2026 roku i w 2025 roku Spółka nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Aktywa oddane przez Spółkę 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. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego nie wystąpiły w pierwszym półroczu 2026 roku (analogicznie w pierwszym półroczu 2025 roku).



16. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wartość rezerw ujętych w półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	283	1 056	1 339
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			–
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)			–
Wykorzystanie rezerw (–)		(123)	(123)
Wartość bilansowa na koniec okresu, z tego:	283	933	1 216
- długoterminowe	271		271
- krótkoterminowe	12	933	945

Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	123	868	991
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	160	1 056	1 216
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)			–
Wykorzystanie rezerw (–)		(868)	(868)
Wartość bilansowa na koniec okresu, z tego:	283	1 056	1 339
- długoterminowe	271		271
- krótkoterminowe	12	1 056	1 068

Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	123	868	991
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		239	239
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)			–
Wykorzystanie rezerw (–)			–
Wartość bilansowa na koniec okresu, z tego:	123	1 107	1 230
- długoterminowe	123		123
- krótkoterminowe		1 107	1 107



17. Pozostałe zobowiązania

Pozostałe zobowiązania	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Długoterminowe	958	984	986
wobec jednostek powiązanych	–	–	–
wobec jednostek pozostałych	958	984	986
- z tytułu opłaty przekształceniowej PWUG w prawo własności	958	984	986
Krótkoterminowe	998	3 904	1 128
wobec jednostek powiązanych	–	–	–
wobec jednostek pozostałych	998	3 904	1 128
- z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	949	3 875	1 102
- z tytułu opłaty przekształceniowej PWUG w prawo własności	26	26	23
- pozostałe	23	3	3
Razem	1 956	4 888	2 114

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Podatek VAT	381	1 494	544
Podatek dochodowy od osób fizycznych	145	1 129	142
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	423	1 252	416
Razem	949	3 875	1 102

18. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2026 (dane niebadane)		31.12.2025		30.06.2025 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	249 479	246 397	272 829	269 342	175 644	172 894
Należności z tytułu dostaw i usług	3 741	3 741	9 223	9 223	3 842	3 842
Pozostałe należności	990	990	5 678	5 678	53 647	53 647
Środki pieniężne	6 049	6 049	960	960	4 581	4 581
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Pozostałe aktywa finansowe- jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	4 045	4 045	1 277	1 277	13 044	13 044
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Udziały i akcje (w jednostkach powiązanych)		694 591		673 313		668 467



Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2026 (dane niebadane)		31.12.2025		30.06.2025 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	155 772	153 821	156 203	154 389	156 521	155 052
Otrzymane pożyczki	19 961	19 183	19 119	18 318	21 429	18 430
Weksle	23 751	23 700	33 082	33 076		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	656	656	748	748	580	580
Pozostałe zobowiązania	1 007	1 007	1 013	1 013	1 012	1 012
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu leasingu		647		826		950

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w notcie 22 Przychody finansowe i notcie 23 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2025 roku.

19. Przychody

Przychody	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Przychody ze sprzedaży, w tym:	15 146	15 830
<i>sprzedaż usług</i>	<i>15 146</i>	<i>15 830</i>
Przychody ze sprzedaży razem	15 146	15 830
Pozostałe przychody operacyjne	185	70
Przychody finansowe	12 225	7 419
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	21 752	42 591
Przychody ogółem z działalności kontynuowanej	49 308	65 910
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Przychody razem	49 308	65 910



20. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży (struktura terytorialna)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
a) kraj, w tym:	15 146	15 830
- od jednostek powiązanych	15 135	15 825
b) zagranica, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży razem	15 146	15 830
- od jednostek powiązanych	15 135	15 825

Głównym celem działalności Spółki jest realizacja inwestycji deweloperskich za pośrednictwem wyspecjalizowanej struktury spółek celowych, powoływanych do realizacji poszczególnych projektów. Lokum Deweloper S.A., jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej, pełni funkcję spółki holdingowej, sprawując nadzór właścicielski oraz zapewniając kompleksową obsługę organizacyjną, administracyjną, prawną i techniczną na rzecz spółek zależnych.

Spółka nie wyodrębnia segmentów geograficznych ani branżowych, ponieważ świadczy głównie usługi na rzecz podmiotów należących do Grupy Kapitałowej, działających w jednej branży i na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Całość przychodów Spółki jest rozpoznawana w momencie ich uzyskania.

21. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne według rodzaju	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Amortyzacja	733	873
Zużycie materiałów i energii	277	291
Usługi obce	3 493	4 103
Podatki i opłaty	133	137
Wynagrodzenia	7 952	8 269
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 757	1 680
Pozostałe koszty rodzajowe	1 662	1 699
Koszty według rodzaju razem	16 007	17 052
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-	-
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	-	-
Koszty sprzedaży (-)	-	-
Koszty ogólnego zarządu (-)	(1 818)	(2 222)
Koszt własny sprzedaży	14 189	14 830



22. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	12 004	6 775
<i>od udzielonych pożyczek</i>	11 951	6 699
<i>od środków pieniężnych</i>	53	76
Zysk/(strata) z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	221	644
Przychody finansowe razem	12 225	7 419

Odsetki od udzielonych pożyczek stanowią przychód z aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

23. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	7 571	7 510
<i>od otrzymanych pożyczek</i>	865	1 872
<i>od obligacji</i>	5 600	5 243
<i>od weksli</i>	932	235
<i>koszty emisji obligacji rozliczane w czasie</i>	152	127
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	21	32
Koszty finansowe razem	7 571	7 510

Odsetki od otrzymanych pożyczek, od obligacji i weksli stanowią koszt od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

24. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)*
Podatek bieżący, w tym:	1 761	11
<i>rozliczenie podatku za bieżący okres sprawozdawczy</i>	1 734	59
<i>korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy</i>	27	(48)
Zmiana podatku odroczonego	(143)	(9 158)
Zmiana podatku odroczonego- błąd podstawowy *		9 296
Obciążenie / uznanie (-) podatkowe wykazane w zysku lub stracie	1 618	149

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w notce 2.3



25. Odroczony podatek dochodowy

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

	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)*
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 423	1 346
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - błąd podstawowy*		13 557
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 918	27 161
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(39 495)	(39 372)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	143	9 158
Rachunek zysków i strat (+/-) - błąd podstawowy *		(9 296)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(39 352)	(39 510)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 638	2 401
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - błąd podstawowy*		22 853
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 990	19 058

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3

Terminy realizacji aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego kształtowały się następująco:

Podatek odroczony	30.06.2026	31.12.2025
o okresie realizacji dłuższym niż 12 miesięcy (per saldo)	(39 630)	(39 757)
o okresie realizacji do 12 miesięcy (per saldo)	278	262

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2026 (dane niebadane)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	283			283
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	1 056		(123)	933
Pozostałe rezerwy	71	53		124
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	676		(6)	670
Wycena pożyczek, obligacji, weksli – odsetki niezapłacone	4 919	1 207		6 126
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania				–
Odpisy aktualizujące należności	486		(3)	483
Suma ujemnych różnic przejściowych	7 491	1 260	(132)	8 619
stawka podatkowa	19%			19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 423			1 638



Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2026 (dane niebadane)
Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową inwestycji w jednostki zależne	212 158	3 102		215 260
Wartość netto środków trwałych w leasingu	777		(249)	528
Zobowiązania z tytułu leasingu	(151)		53	(98)
Wycena pożyczek i jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych – odsetki niezapłacone	2 574		(2 530)	44
Suma dodatnich różnic przejściowych	215 358	3 102	(2 726)	215 734
stawka podatkowa	19%			19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	40 918			40 990

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2025 (dane niebadane)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	123			123
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	239		1 107
Pozostałe rezerwy	91	33		124
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	542	108		650
Wycena pożyczek, obligacji, weksli – odsetki niezapłacone	4 984	789		5 773
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania		4 380		4 380
Odpisy aktualizujące należności	478			478
Suma ujemnych różnic przejściowych	7 086	5 549	–	12 635
stawka podatkowa	19%			19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 346			2 401

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024*	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2025* (dane niebadane)
Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową inwestycji w jednostki zależne	142 407	(48 132)		94 275
Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową inwestycji w jednostki zależne- błąd podstawowy*	71 354	48 926		120 280
Wartość netto środków trwałych w leasingu	871		(181)	690
Zobowiązania z tytułu leasingu	(327)		69	(258)
Wycena pożyczek i certyfikatów inwestycyjnych – odsetki niezapłacone		5 596		5 596
Suma dodatnich różnic przejściowych	214 305	6 390	(112)	220 583
stawka podatkowa	19%			19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	40 718			41 911

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3



26. 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).

Ilość akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku i w 2025 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 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 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (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	24 091	41 097
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,34	2,28
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,34	2,28
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	24 091	41 097
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,34	2,28
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,34	2,28

* dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3

27. Dywidendy

W dniu 16 czerwca 2026 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2025 w kwocie 18 000 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 1,00 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 24 czerwca 2026 roku oraz dzień 29 czerwca 2026 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2025 roku w kwocie 29 637 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło w sprawie zatwierdzenia i pokrycia straty powstałej w wyniku korekty błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych. Zgodnie z uchwałą, strata z lat ubiegłych w kwocie 13 557 tys. PLN, powstała w wyniku korekty błędu podstawowego opisanej w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania, została pokryta z kapitału zapasowego Spółki.



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

28. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	56	55
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	677	818
	733	873
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(14 883)	(377)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	2 932	(6 322)
(zysk)/strata z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	(221)	(644)
odsetki zapłacone od weksli	308	1 297
odsetki naliczone od weksli	624	(1 062)
odsetki zapłacone od otrzymanych pożyczek		1 657
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	865	215
odsetki od leasingu	21	32
odsetki i opłaty zapłacone od obligacji	6 320	3 151
odsetki i opłaty naliczone od obligacji	(568)	2 219
	(4 602)	166
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(289)	(185)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	139	154
	(150)	(31)
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	10 151	(48 064)
zmiana stanu należności z tytułu opłaty za limit pożyczki	(956)	(985)
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		149
korekta z tytułu należnej dywidendy	(4 549)	53 223
	4 646	4 323



	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(2 998)	(12 404)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy		10 000
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	30	(199)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(26)	199
	(2 994)	(2 404)

29. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	154 389	52 833	52 833
- pożyczki	18 318	56 137	56 137
- weksle	33 076	18 062	18 062
- leasingi	826	968	968
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	206 609	128 000	128 000
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych pożyczek		2 455	2 455
wpływy z tyt. wyemitowanych weksli		33 000	
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji		100 000	100 000
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych pożyczek		(40 377)	(40 377)
wpływy z tyt. wykupu obligacji			
wpływy z tyt. wykupu weksli	(10 000)	(17 000)	(17 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(179)	(615)	(298)
odsetki zapłacone w okresie	(6 649)	(14 421)	(6 137)
	(16 828)	63 042	38 643
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym		473	280
odsetki naliczone w okresie	7 570	15 094	7 509
	7 570	15 567	7 789



	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	153 821	154 389	155 052
- pożyczki	19 183	18 318	18 430
- weksle	23 700	33 076	–
- leasingi	647	826	950
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	197 351	206 609	174 432

30. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

30.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji opisano w nocie 31 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2026 roku jest nieistotny.

30.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 32 niniejszego sprawozdania finansowego.

30.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku w nocie 3.

31. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

Spółka udziela poręczeń innym jednostkom z Grupy, zarówno w związku z zaciąganiem kredytami lub zobowiązaniami z tytułu obligacji, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

Zmiany udzielonych przez Lokum Deweloper S.A. poręczeń w pierwszej połowie 2026 roku

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.

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.



32. Istotne sprawy sądowe

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

33. Inne istotne wydarzenia

W dniu 16 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki, na mocy której § 2 ust. 1 otrzymał nowe brzmienie. Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważniło radę nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu. Uchwała weszła w życie z chwilą jej podjęcia, ze skutkiem od dnia rejestracji zmiany w rejestrze przedsiębiorców. W dniu 17 lipca 2026 roku Spółka powzięła informację o zarejestrowaniu zmiany Statutu przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku nie miały miejsca inne istotne dla Spółki wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Lokum Deweloper S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Bezpośrednią jednostką dominującą wobec Spółki jest Halit sp. z o.o. Ostateczną kontrolę nad Spółką sprawuje Dariusz Olczyk, będący jedynym wspólnikiem Halit sp. z o.o., która za jego pośrednictwem sprawuje kontrolę nad Spółką. Halit sp. z o.o. posiada większościowy pakiet akcji Spółki - szczegółową strukturę akcjonariatu przedstawiono w notcie 11.2.

Grupa prowadzi działalność deweloperską poprzez odrębne jednostki zależne realizujące poszczególne przedsięwzięcia deweloperskie. Na dzień 30 czerwca 2026 roku jednostki operacyjne funkcjonowały między innymi w formie spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych, w których wspólnikiem lub komplementariuszem jest Olczyk sp. z o.o., natomiast Lokum Holding 1 sp. z o.o. posiada większość wkładów lub jest głównym akcjonariuszem.

Do momentu wystąpienia ze spółek operacyjnych wspólnicy lub akcjonariusze nieposiadający kontroli uczestniczyli w zyskach tych spółek w łącznej wysokości 2,50% – wobec 3,75% w 2024 roku. W następstwie wystąpienia osoby te utraciły prawo do udziału w zysku, w tym w zysku za 2025 rok. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie posiadała istotnych udziałów niedających kontroli w spółkach operacyjnych.

Podsumowanie transakcji z jednostkami powiązanymi w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku przedstawiają poniższe tabele.

	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe (w tym dywidendy)	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Jednostki zależne	14 520	12 425	67	1 797
Pozostałe jednostki powiązane	615			
Razem	15 135	12 425	67	1 797

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Otrzymane pożyczki, wyemitowane weksle	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania
Jednostki zależne	246 397	4 035	42 883	89
Pozostałe jednostki powiązane		146		
Razem	246 397	4 181	42 883	89

Kluczowy personel kierowniczy Spółki stanowią osoby posiadające uprawnienia i odpowiedzialność za planowanie, kierowanie oraz kontrolowanie działalności Spółki, bezpośrednio lub pośrednio, w tym członkowie zarządu oraz rady nadzorczej.



Członek kluczowego personelu kierowniczego jest uczestnikiem funduszu Lokum Deweloper FIZ, w związku z czym posiada prawo do otrzymywania wypłat z tytułu przychodów ze zbycia lokat wchodzących w skład portfela inwestycyjnego funduszu.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Spółka nie zawierała z członkami kluczowego personelu kierowniczego transakcji innych niż świadczenia ujęte w nocie 35 oraz rozliczenia związane z programem motywacyjnym opisanym w nocie 36.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka nie posiadała nierozliczonych sald należności ani zobowiązań wobec członków kluczowego personelu kierowniczego. Spółka nie udzielała również tym osobom pożyczek ani innych form finansowania.

35. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej przedstawia poniższa tabela.

		w spółce dominującej	
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)
zarząd			
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	29	6
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych	170	6
Razem		199	12
rada nadzorcza			
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	29	
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	23	
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	20	3
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	24	
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	25	
Razem		121	3

36. Program motywacyjny

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

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

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

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

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

Program motywacyjny został ujęty w sprawozdaniu finansowym zgodnie z wymogami MSSF 2 Płatności w formie akcji. Koszt programu został wyceniony w oparciu o wartość godziwą przyznanych instrumentów kapitałowych na dzień ich przyznania (tj. na podstawie kursu akcji z dnia



poprzedzającego zawarcie umowy o uczestnictwo). Całkowity koszt jest rozliczany liniowo przez 15-letni okres nabywania uprawnień (2022–2037), obciążając pozycję „koszty zarządu” w rachunku zysków i strat, z jednoczesnym ujęciem w kapitale własnym.

37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca istotne zdarzenia dla Emitenta, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku.



38. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych 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: 30 czerwca 2026 roku - 4,2963 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 30 czerwca 2026 roku: 4,2522 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku: 4,2208 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)*	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)*
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	15 146	15 830	3 562	3 750
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(700)	(1 254)	(165)	(297)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 709	41 246	6 046	9 772
Zysk (strata) netto	24 091	41 097	5 666	9 737
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 091	41 097	5 666	9 737
Zysk na akcję (PLN; EUR)	1,34	2,28	0,32	0,54
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	1,34	2,28	0,32	0,54
Średni kurs EUR / PLN w okresie	–	–	4,2522	4,2208
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 320	2 135	546	506
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 597	(28 183)	8 842	(6 677)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(34 828)	29 643	(8 191)	7 023
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 089	3 595	1 197	852
Średni kurs EUR / PLN w okresie	–	–	4,2522	4,2208

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3

	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	968 921	972 596	225 525	230 108
Zobowiązania długoterminowe	179 486	236 468	41 777	55 946
Zobowiązania krótkoterminowe	64 080	18 034	14 915	4 267
Kapitał własny	725 355	718 094	168 832	169 895
Kurs EUR / PLN na koniec okresu	–	–	4,2963	4,2267



Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 22 września 2026 roku.

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

22 września 2026 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
-----------------------	----------------	-----------------	--

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

22 września 2026 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	
-----------------------	---------------------------------------	---------------	--