



LOKUM
DEVELOPER

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2026 r. – 30.06.2026 r.

WROCLAW, 22.09.2026



Spis treści

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



Skonsolidowane 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		11 202	11 047	11 431
Nieruchomości inwestycyjne		17 853	18 048	18 048
Należności długoterminowe		91	26	54
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23,24	20 263	20 257	23 591
Aktywa trwałe		49 512	49 525	53 289
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6	673 335	687 768	664 311
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	10 593	21 415	10 752
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3	50	81
Pozostałe aktywa finansowe	9	61 279	61 703	81 623
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	26 630	17 552	32 690
Aktywa obrotowe		771 840	788 488	789 457
Aktywa razem		821 352	838 013	842 746



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	11	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		428 389	430 380	432 523
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		554 359	556 350	558 493
Udziały niedające kontroli		8	8	(5 126)
Kapitał własny		554 367	556 358	553 367
ZOBOWIĄZANIA				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	12	94 089	142 341	141 887
Leasing	13	37 549	39 445	38 340
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23,24	25 553	23 525	27 196
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	2 070	2 190	2 840
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	271	271	123
Pozostałe zobowiązania		9 052	10 489	10 393
Zobowiązania długoterminowe		168 584	218 261	220 779
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	12	59 732	12 048	13 165
Leasing	13	3 891	3 855	3 981
Kredyty bankowe	14			2 838
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	15	1 270	1 330	1 060
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	945	1 068	1 107
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	16	11 237	15 748	26 041
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	19 929	29 344	20 346
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 397	1	62
Zobowiązania krótkoterminowe		98 401	63 394	68 600
Zobowiązania razem		266 985	281 655	289 379
Pasywa razem		821 352	838 013	842 746



Skonsolidowane 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	19	94 297	34 152
Koszt własny sprzedaży	19	58 822	20 848
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		35 475	13 304
Koszty sprzedaży		5 932	5 277
Koszty ogólnego zarządu		10 044	10 908
Pozostałe przychody operacyjne	20	4 742	48 484
Pozostałe koszty operacyjne		678	468
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		23 563	45 135
Przychody finansowe	21	1 093	2 868
Koszty finansowe	22	5 774	5 403
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(51)	111
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		18 831	42 711
Podatek dochodowy	23,24	3 992	8 387
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		14 839	34 324
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto		14 839	34 324
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		14 839	34 424
– podmiotom niekontrolującym		–	(100)
Inne dochody całkowite			
Całkowite dochody		14 839	34 324
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		14 839	34 424
– podmiotom niekontrolującym		–	(100)



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)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	25	0,82	1,91
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	25	0,82	1,91
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	25	0,82	1,91
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	25	0,82	1,91



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	430 380	556 350	8	556 358
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(18 000)	(18 000)		(18 000)
Wycena programu motywacyjnego			1 170	1 170		1 170
Razem transakcje z właścicielami	–	–	(16 830)	(16 830)	–	(16 830)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku			14 839	14 839		14 839
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	14 839	14 839	–	14 839
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(1 991)	(1 991)	–	(1 991)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	428 389	554 359	8	554 367

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
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.)

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



Skonsolidowane 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		18 831	42 711
Korekty razem		32 608	(76 091)
Amortyzacja	27	739	880
Odsetki	27	4 778	2 854
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	27	(150)	(31)
Zmiana stanu rezerw		(303)	(241)
Zmiana stanu zapasów	27	12 752	(98 166)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		18 003	(1 450)
Zmiana stanu należności	27	10 757	8 172
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27	(15 332)	10 721
Inne korekty		1 364	1 170
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej		51 439	(33 380)
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy		(527)	(26 467)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		50 912	(59 847)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 020)	(549)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		289	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)		(49 800)	(98 000)
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		33 215	86 534
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(17 316)	(11 978)



Skonsolidowane 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 z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			100 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów			2 286
Spląty kredytów			(6 298)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(179)	(298)
Odsetki zapłacone	28	(6 339)	(3 465)
Dywidendy wypłacone		(18 000)	(13 390)
Inne wydatki finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(24 518)	78 835
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		9 078	7 010
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10	17 552	25 680
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		26 630	32 690
o ograniczonej możliwości dysponowania		1 454	378



Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

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 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. 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	Nazwa skrócona używana w dalszej części sprawozdania
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 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;
- Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu Lokum Deweloper S.A.).

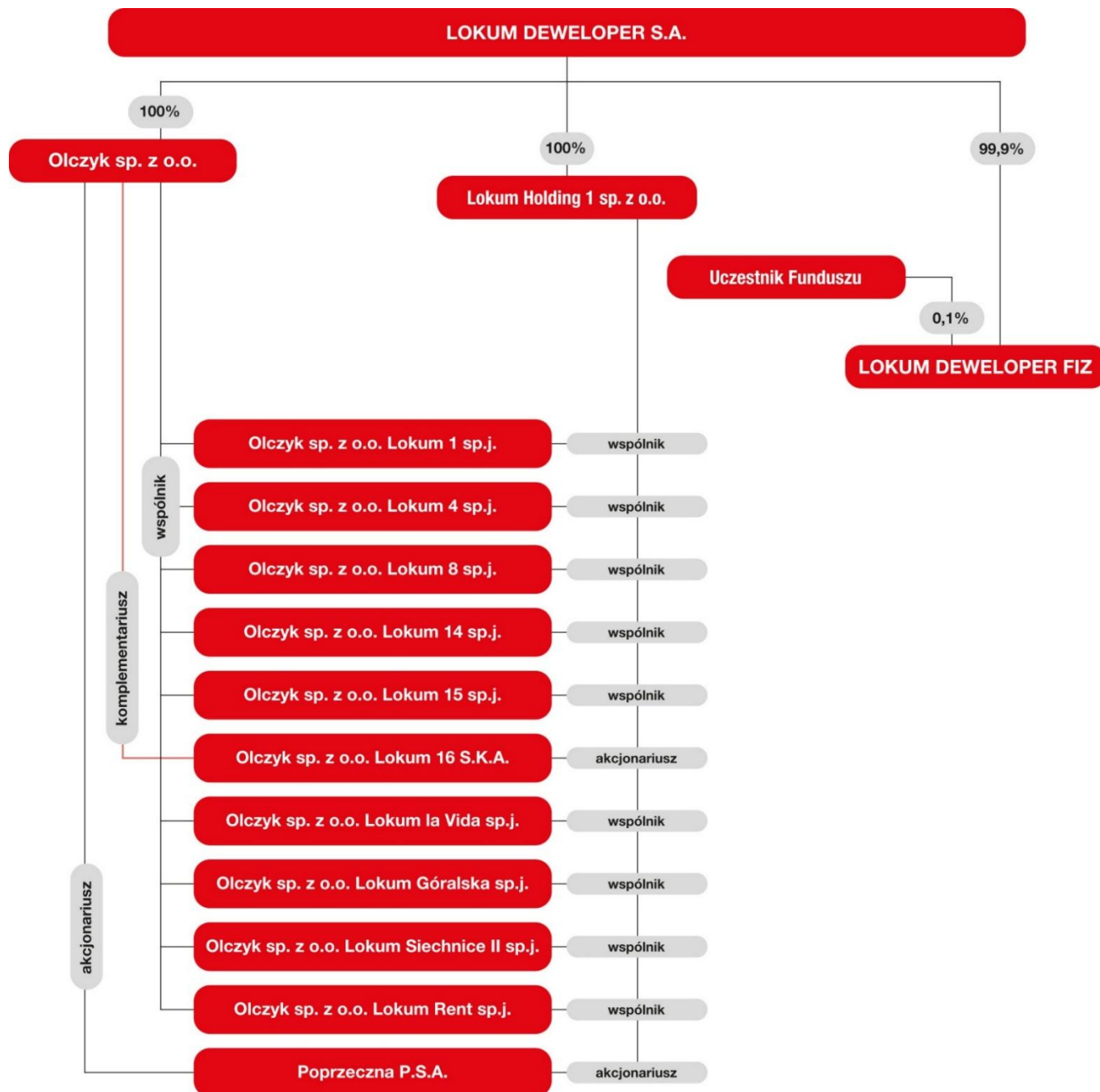
W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie przeprowadzono transakcji, które miałyby wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej - nie wystąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

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.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

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

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2025 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, opublikowanym w dniu 25 marca 2026 roku.

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

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

2.2. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości oraz metody obliczeniowe zastosowane przy sporządzaniu niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 skonsolidowane 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 Grupy 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;



- 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 powiązanymi, 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 Grupę.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, zatwierdzony przez Unię Europejską, lecz jeszcze niestosowany przez Grupę, jest:

- a) 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.

Grupa rozpoczęła analizę wpływu MSSF 18 na przyszłe sprawozdania finansowe. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zakres oraz wpływ wdrożenia MSSF 18 nie zostały jeszcze ostatecznie określone. Grupa 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 Grupa 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;
- zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - zmiany mają zastosowanie w momencie pierwszego zastosowania MSSF 18;
- 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.



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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Pozostałe zdarzenia i transakcje

W 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 30.06.2026 (dane niebadane)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 831
Podatek dochodowy	3 992
Zysk (strata) netto	14 839
Wynik netto na działalności predeweloperskiej	2 719
Zysk (strata) netto bez zdarzeń jednorazowych	12 120
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>12 120</i>
<i>Zysk (strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>0,67</i>

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

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



6. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	30.06.2026 (dane niebadane)			31.12.2025			30.06.2025 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		6	6		9	9		29	29
Półprodukty i produkcja w toku	42 982	118 325	161 307	24 447	80 895	105 342	52 570	241 294	293 864
Wyroby gotowe	21 712	205 124	226 836	24 571	252 836	277 407	4 646	65 056	69 702
Towary	244 464		244 464	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	349 880	323 455	673 335	354 028	333 740	687 768	357 932	306 379	664 311

W okresie objętym niniejszym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w wartości zapasów. W okresach porównawczych Grupa aktywowała w wartości zapasów koszty finansowania zewnętrznego obejmujące odsetki i prowizje od kredytów bankowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich: w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku w wysokości 282 tys. PLN oraz za rok 2025 w wysokości 612 tys. PLN. Na dzień bilansowy część tych kosztów została ujęta w koszcie własnym sprzedaży, natomiast pozostała część pozostaje ujęta w wartości bilansowej zapasów.

Koszty odsetek od wyemitowanych obligacji, z uwagi na brak możliwości ich bezpośredniego przypisania do konkretnych projektów deweloperskich, zostały ujęte w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą, zgodnie z MSR 23 par. 8.

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

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 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 30 czerwca 2026 roku wynosiła 32 295 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 umowna do kwoty 320 550 tys. PLN ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, wpisana do księgi wieczystej w dniu 28 maja 2026 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiła 320 550 tys. PLN. (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 331 474 tys. PLN).

7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	681	1 178	1 796
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	6 369	18 469	5 513
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	148	216	43
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 328	1 491	3 327
Pozostałe należności	67	61	73
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	10 593	21 415	10 752
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 569)	(1 518)	(1 466)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	12 162	22 933	12 218

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych sald. Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	1 518	1 577	1 577
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	64	11	31
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (–)	(13)	(70)	(142)
Stan na koniec okresu	1 569	1 518	1 466



9. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	44 553	26 974	68 424
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	16 726	34 729	13 199
Pozostałe aktywa finansowe razem	61 279	61 703	81 623

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

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

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	26 630	17 552	32 690
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	26 630	17 552	32 690

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2026 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

11. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 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 a każda akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 („WZA”) na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia poniższa tabela:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
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 pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

12. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2026 roku Grupa nie przeprowadziła wykupu 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 krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
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 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
Saldo na dzień 31.12.2025 roku		153 000	154 389	12 048	142 341		

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

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).



13. Leasing

13.1. Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku oraz 30 czerwca 2025 roku.

Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	–	1 387	71	42 403	43 861
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 (–)		(123)			(123)
Transfer*		98			98
Umorzenie na koniec okresu	–	(332)	–	–	(332)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	1 080	71	42 403	43 554
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	820	71	40 722	41 613

*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 (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–



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

Wartość bilansowa netto na początek okresu	–	1 259	66	13 964	15 289
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	1 153	71	41 300	42 524

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

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	260	950
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	119	624
zmiennych opłat leasingowych nieuwjętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	181	137

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty wynoszą:

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 30.06.2026 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 257	15 802	77 500	97 559
Koszty finansowe (–)	(366)	(4 167)	(51 586)	(56 119)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 891	11 635	25 914	41 440



	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

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

13.2. Grupa jako leasingodawca

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku wynosiły 704 tys. PLN (w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 – 605 tys. PLN).

14. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 czerwca 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 Górska	PLN	213 700	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2028
Saldo na 30.06.2026 (dane niebadane)			213 700	–	–	–		

W dniu 29 grudnia 2025 roku Lokum Górska zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum Górska 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 Górska i Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz banku do kwoty 320 550 tys. PLN,
- 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 Górska 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 30 czerwca 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	2 838	2 838		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026*
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026**
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026***
Saldo na 30.06.2025 (dane niebadane)			220 982	2 838	2 838	–		

* 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

15. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	283	3 520	1 056	4 859
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie				–
Wykorzystanie rezerw (–)		(180)	(123)	(303)
Stan rezerw na koniec okresu	283	3 340	933	4 556
- długoterminowe	271	2 070		2 341
- krótkoterminowe	12	1 270	933	2 215

Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	123	4 380	868	5 371
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	160		1 056	1 216
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 30.06.2025 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	123	4 380	868	5 371
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			239	239
Wykorzystanie rezerw (–)		(480)		(480)
Stan rezerw na koniec okresu	123	3 900	1 107	5 130
- długoterminowe	123	2 840		2 963
- krótkoterminowe		1 060	1 107	2 167

16. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	4 891	11 832	11 658
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	6 346	3 916	14 383
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	11 237	15 748	26 041

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14 925	16 672	18 928
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	4 492	12 468	1 318
Pozostałe zobowiązania	512	204	100
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	19 929	29 344	20 346

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						
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	16 726	16 726	34 729	34 729	13 199	13 199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 315	4 315	2 972	2 972	5 293	5 293
Środki pieniężne	26 630	26 630	17 552	17 552	32 690	32 690
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Pozostałe aktywa finansowe - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	44 553	44 553	26 974	26 974	68 424	68 424



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
Kredyty bankowe					2 844	2 838
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	24 489	24 489	27 365	27 365	29 421	29 421
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu leasingu		41 440		43 300		42 321

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

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

19. Przychody i koszty

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Całość przychodów Grupy jest rozpoznawana w danym momencie.

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:	94 297	34 152
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	91 826	31 015
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	936	1 698
– pozostałe	1 535	1 439
SUMA przychodów ze sprzedaży	94 297	34 152
Pozostałe przychody operacyjne	4 742	48 484
Przychody finansowe	1 093	2 868
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	100 132	85 504
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów razem	100 132	85 504



Koszty	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Koszt własny sprzedaży	58 822	20 848
Koszty sprzedaży	5 932	5 277
Koszty ogólnego zarządu	10 044	10 908
Pozostałe koszty operacyjne	678	468
Koszty finansowe	5 774	5 403
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	51	(111)
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	81 301	42 793
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
Wartość kosztów razem	81 301	42 793

20. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Zysk z działalności predeweloperskiej, 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	1 160	1 047
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	65	70
Zysk ze zbycia majątku trwałego	150	31
Inne przychody	10	10
Pozostałe przychody operacyjne razem	4 742	48 484

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.

W dniu 12 marca 2025 roku Lokum Holding 1 zawarła umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, o powierzchni ok. 1,42 ha, wraz z prawami do dokumentacji.

21. 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:	100	320
<i>od środków pieniężnych</i>	100	320
Zysk/(strata) z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	993	2 548
Pozostałe przychody finansowe		
Przychody finansowe razem	1 093	2 868



22. 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:	5 774	5 403
<i>od obligacji</i>	5 752	5 370
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	21	32
<i>pozostałe</i>	1	1
Pozostałe koszty finansowe		
Koszty finansowe razem	5 774	5 403

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

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

23. Podatek dochodowy

	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 943	11 221
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	27	(48)
Podatek bieżący	1 970	11 173
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2 022	(2 786)
Podatek odroczony	2 022	(2 786)
Podatek dochodowy razem	3 992	8 387

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

24. Odroczony podatek dochodowy

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

	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025	30.06.2025 (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 (+/-)	(2 022)	2 847	2 786
Zyski zatrzymane (+/-)		532	256
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 290)	(3 268)	(3 605)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 263	20 257	23 591
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 553	23 525	27 196

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

Podatek odroczony	30.06.2026 (dane niebadane)	31.12.2025
o okresie o okresie realizacji dłuższym niż 12 miesięcy (per saldo)	(6 702)	(7 672)
o okresie realizacji do 12 miesięcy (per saldo)	1 412	4 404

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	Zmiana stanu:			30.06.2026 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	676	(6)			670
Nieruchomości inwestycyjne					
Zapasy	94 255	(1 875)			92 380
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 520	51			1 571
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	283				283
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	1 056	(123)			933
Pozostałe rezerwy	3 520	(180)			3 340
Dłużne papiery wartościowe	2 040	(719)			1 321
Zobowiązania handlowe	3 266	45			3 311
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe		2 837			2 837
Razem różnice przejściowe	106 616	30	–	–	106 646
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	20 257				20 263



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	Zmiana stanu:			30.06.2026 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 080	(260)			820
Nieruchomości inwestycyjne	71				71
Zapasy	11 635	(4 799)			6 836
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	875	(96)			779
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	1 601	(504)			1 097
Pasywa:					
Leasing	(12 160)	4 864			(7 296)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	11 967	17 343			29 310
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	108 746	(5 872)			102 874
Razem różnice przejściowe	123 815	10 676	–	–	134 491
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	23 525				25 553

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



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

25. Zysk na akcję

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

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

Liczba akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14 839	34 424
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,82	1,91
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,82	1,91
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	14 839	34 424
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,82	1,91
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,82	1,91

26. 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 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku, 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.

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 30 czerwca 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.

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych wspólnikom nieposiadającym kontroli przedstawiono poniżej.

	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)
Lokum 1		46	46
Lokum 4		933	933
Lokum 8		555	555
Lokum 11		8	8
Lokum 15		377	377
Lokum Deweloper FIZ			2 471
RAZEM	–	1 919	4 390



27. 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	683	825
	739	880
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
(zysk)/strata z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	(993)	(2 548)
odsetki od leasingu	21	32
odsetki i opłaty zapłacone od obligacji	6 318	3 151
odsetki i opłaty naliczone od obligacji	(568)	2 219
	4 778	2 854
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	10 822	8 015
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	(65)	8
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		149
	10 757	8 172
Zmiana stanu zapasów		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	14 433	(125 784)
korekta o koszty finansowe		282
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	(1 681)	27 336
	12 752	(98 166)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(13 926)	8 870
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	31	(200)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(1 437)	2 051
	(15 332)	10 721



28. 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)	Rok zakończony 31 grudnia 2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (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	2 286
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji		100 000	100 000
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów		(16 577)	(6 298)
wpływy z tyt. wykupu obligacji			
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(179)	(615)	(298)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(6 339)	(10 951)	(3 465)
	(6 518)	81 584	92 225
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym		24 590	24 397
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(1 681)	4 327	3 224
odsetki i prowizje naliczone w okresie	5 771	12 507	5 684
	4 090	41 424	33 305
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	153 821	154 389	155 052
- kredyty	–	–	2 838
- leasingi	41 440	43 300	42 321
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	195 261	197 689	200 211

29. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

29.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

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



29.2. Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 31 niniejszego sprawozdania finansowego.

29.3. Rozliczenia podatkowe

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

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

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

Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w pierwszej połowie 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.

31. Istotne sprawy sądowe

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

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

32.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:



	Rok	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)				
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)		88		

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	30.06.2026 (dane niebadane)			2	
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2025				

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 33. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 34.

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

32.2. Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

Podsumowanie transakcji z pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostką dominującą najwyższego szczebla przedstawiają poniższe tabele:

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)		615		
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)		588		

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	30.06.2026 (dane niebadane)			146	
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2025			318	

Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostką dominującą najwyższego szczebla na zasadach rynkowych.

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



33. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

33.1. Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w jednostkach zależnych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	29	6	48			83
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych	170	6	126			302
Razem		199	12	174	–	–	385

33.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w jednostkach zależnych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	29					29
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	23					23
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	20	3				23
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	24					24
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	25					25
Razem		121	3	–	–	–	124

34. Program motywacyjny

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

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



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

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

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

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

35. Inne istotne wydarzenia

W dniu 27 kwietnia 2026 roku Lokum Góralska uzyskała decyzję Prezydenta Wrocławia nr 803/2026 o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia 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.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 8 lipca 2026 roku Lokum Holding 1 uzyskała decyzję Prezydenta Wrocławia nr 1412/2026 w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynków hotelowych nr 2.2A, nr 2.2B, nr 3.2 oraz nr 3.1 (etap 2 i 3) wraz z lokalami biurowymi, a także budynku hotelowego nr 3.3 wraz z lokalem usługowym, w zespole hotelowo-usługowo-biurowym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Awicenny we Wrocławiu. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 26 sierpnia 2026 roku Lokum 4 zawarła z Gminą Wrocław umowę zakupu nieruchomości gruntowej, składającej się z oznaczonej w ewidencji gruntów działki nr 6/6 AM-15, obręb 0001, Stare Miasto Wrocław, o powierzchni 0,0441 ha. Łączna cena zakupu nieruchomości wyniosła 1,2 mln PLN netto, powiększona o należny podatek VAT.

36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



37. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 czerwca 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 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 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	94 297	34 152	22 176	8 091
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 563	45 135	5 541	10 693
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 831	42 711	4 429	10 119
Zysk (strata) netto	14 839	34 324	3 490	8 132
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	14 839	34 424	3 490	8 156
Zysk na akcję (PLN/EUR)	0,82	1,91	0,19	0,45
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	0,82	1,91	0,19	0,45
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2522	4,2208
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	50 912	(59 847)	11 973	(14 179)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 316)	(11 978)	(4 072)	(2 838)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(24 518)	78 835	(5 766)	18 678
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 078	7 010	2 135	1 661
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2522	4,2208

	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	821 352	838 013	191 177	198 266
Zobowiązania długoterminowe	168 584	218 261	39 239	51 639
Zobowiązania krótkoterminowe	98 401	63 394	22 904	14 998
Kapitał własny	554 367	556 358	129 034	131 629
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	554 359	556 350	129 032	131 628
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,2963	4,2267



Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej 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	
-----------------------	------------------------------------	---------------	--