



LOKUM
DEVELOPER

Sprawozdanie zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2026 r. – 30.06.2026 r.

(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.)

WROCŁAW, 22.09.2026



Spis treści

1.	Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	2
1.1.	Informacje ogólne	2
1.2.	Przedmiot działalności	2
1.3.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe	4
1.3.1.	Struktura Grupy Kapitałowej	4
1.3.2.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	6
1.4.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)	6
1.5.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	6
1.6.	Struktura sprzedaży jednostki dominującej	6
1.7.	Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku	7
1.8.	Inwestycje zakończone, realizowane i planowane	9
1.9.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	11
2.	Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper	12
2.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym	12
2.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	14
2.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów	16
2.4.	Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	16
2.5.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanym Emitenta	17
2.6.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta	17
2.7.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	18
3.	Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	20
3.1.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	20
3.1.1.	Ryzyko finansowe	20
3.1.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	21
3.1.3.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	23
3.2.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy	24
4.	Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.	27
4.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent	27
4.2.	Kapitał zakładowy	27
4.3.	Akcjonariat	28
4.4.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	28
4.5.	Ograniczenia praw z akcji	28
4.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta	29
4.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	29
4.8.	Zmiana statutu Spółki	29
4.9.	Walne zgromadzenie Spółki	29
4.10.	Zarząd	30
4.11.	Rada nadzorcza	30
4.12.	Komitet audytu	31
5.	Pozostałe informacje	32
5.1.	Stanowisko zarządu dotyczące możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu	32
5.2.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	32
5.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	32
5.4.	Inne istotne wydarzenia	32
5.5.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	32
6.	Zatwierdzenie do publikacji	33



1. Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

1.1. Informacje ogólne

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej	Lokum Deweloper Spółka Akcyjna
Oznaczenie formy prawnej	spółka akcyjna
Siedziba	Wrocław
Adres	ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
NIP	8992725235
REGON	021677137
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data rejestracji	11 sierpnia 2011
KRS	0000392828
Kapitał zakładowy	3 600 000,00 PLN

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania zarządu 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.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper obejmuje sprawozdanie zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper należy czytać łącznie ze sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 25 marca 2026 roku.

Półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały 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).

1.2. Przedmiot działalności

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej. Spółka sprawuje nadzór nad spółkami celowymi i operacyjnymi oraz obejmuje spółki zależne pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną.

Rolą Spółki jest:

- analizowanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości, w szczególności w sektorach prowadzonej działalności deweloperskiej;
- wyszukiwanie nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz nieruchomości rozważanych do nabycia, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- tworzenie we współpracy z architektami koncepcji zabudowy, nadzór nad wykonaniem projektu, w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych;
- nabywanie na rzecz spółek operacyjnych nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich;
- prowadzenie negocjacji w zakresie pozyskania finansowania;
- pozyskiwanie finansowania na realizację projektów deweloperskich;



- przygotowywanie budowy i pozyskiwanie podwykonawców robót budowlanych;
- pełnienie funkcji inwestora zastępczego oraz komercjalizacja inwestycji dla Lokum Deweloper FIZ;
- sprawowanie funkcji nadzorczych i zarządczych, w tym w zakresie nadzoru technicznego, nad projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki operacyjne obejmujące m.in. kontrolę i przebieg, w tym terminowości i prawidłowości;
- prowadzenie działań marketingowych i PR oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- analizowanie otoczenia prawnego w zakresie zawieranych umów;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz spółek operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy, sprzedaży, wynajmu oraz świadczenia usług zakwaterowania nieruchomości lokalowych we Wrocławiu i Krakowie.

Inwestycje realizowane są w jednostkach zależnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa koncentruje swoją działalność na rynku wrocławskim. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystynktywną realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych: nasycenie zielenią, strefy aktywnego wypoczynku, bogato aranżowane place zabaw dla dzieci oraz atrakcyjna architektura i ład przestrzenny. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo-usługowego. Komfort życia i bezpieczeństwo mieszkańców to szczególne priorytety, które są realizowane poprzez przemyślane rozwiązania w zakresie dodatkowej infrastruktury w postaci monitoringu i ochrony osiedla oraz miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkadziesiąt i więcej mieszkań w jednej lokalizacji. Założony rygor projektowo-wykonawczy we właściwy sposób odpowiada na potrzeby zarówno nabywców szukających lokali dających atrakcyjną stopę zwrotu, przy wykorzystaniu funkcji najmu, jak również tych, którzy mają sprecyzowane wymagania w zakresie własnych potrzeb mieszkaniowych. Oferowane lokale sprzedawane są zarówno w tzw. standardzie deweloperskim, jak też z wykończeniem „pod klucz”. Przystępność cenowa połączona z wysoką jakością osiedli i samych mieszkań oraz ich lokalizacja – odporna na zmieniające się mody rynkowe – gwarantuje Grupie stabilną sprzedaż z zachowaniem dobrej rentowności umożliwiającej jej stały rozwój.

Inwestycje prowadzone są z wykorzystaniem własnego nadzoru nad przygotowaniem i realizacją w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych materiałów i właściwego ich wbudowania, zdolność do szybkiego reagowania na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji. Długoletnie relacje handlowe ze sprawdzonymi podwykonawcami pozwalają utrzymywać koszty realizacji na racjonalnym poziomie.

Jednocześnie w ramach Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w oparciu o umowę o zastępstwo inwestycyjne z Lokum Deweloper FIZ z siedzibą w Krakowie, Spółka zobowiązała się do realizacji i komercjalizacji inwestycji należących do Funduszu.

Grupa analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntowych i starannie dobiera grunty dla nowych inwestycji, które posiadają potencjał dla realizacji gwarantujących uzyskanie satysfakcjonującego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji. Grupa finansuje prowadzone projekty deweloperskie zarówno przy udziale kapitału własnego, zbudowanego dzięki rocznemu zatrzymywaniu części generowanych zysków, dokonanej emisji akcji, jak i kapitału dłużnego w formie kredytów bankowych i obligacji oraz z wpłat klientów.



1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

Na dzień 30 czerwca 2026 roku właścicielem 70,89% akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Halit sp. z o.o.

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.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wchodziła jednostka 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.

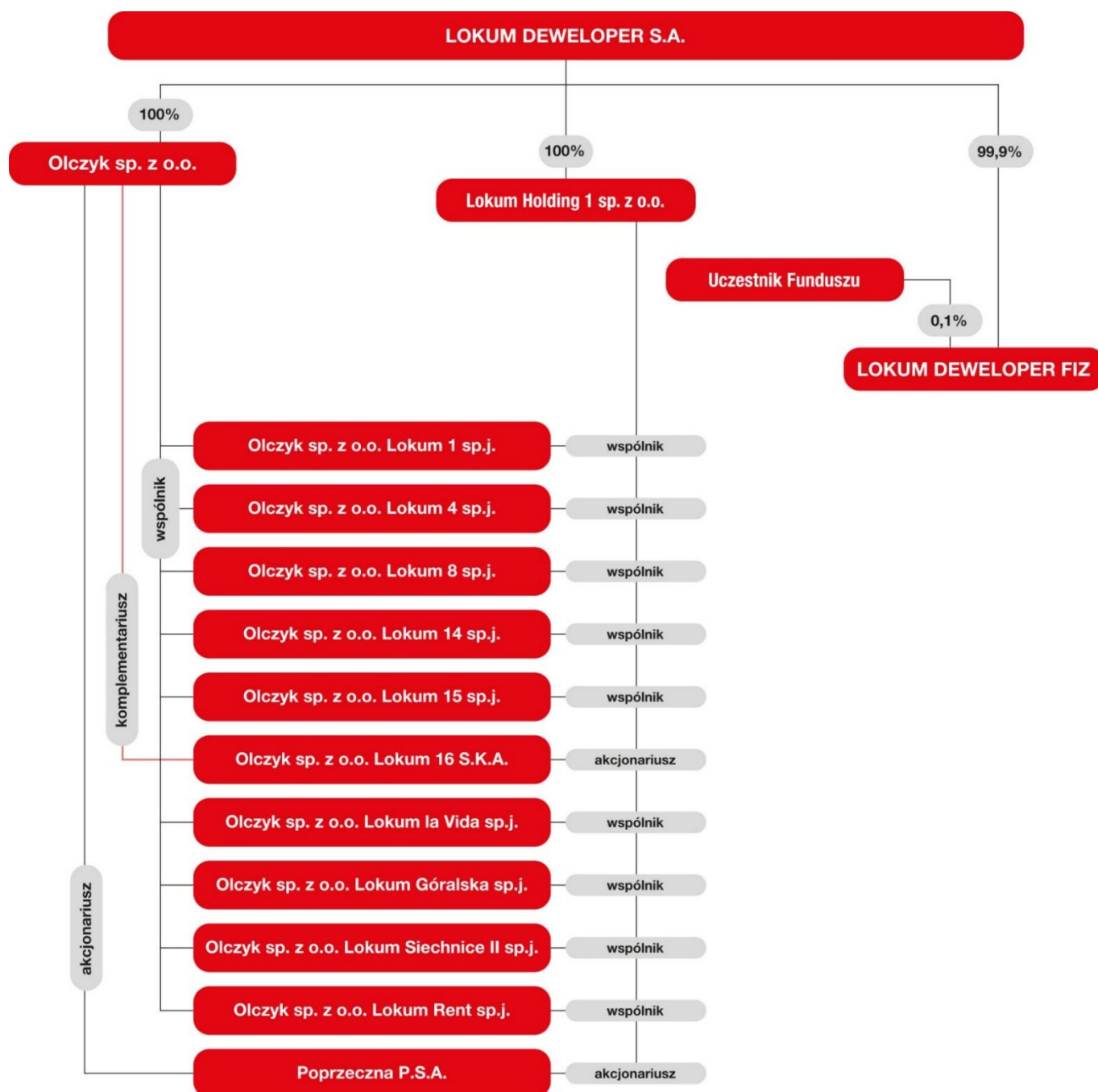
Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa składała się z:

- 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.).

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2026 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2026 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W okresie objętym sprawozdaniem zarządu 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. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.

1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie nabyły nieruchomości gruntowych.

Wydarzenia po dniu bilansowym

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.

1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej

Jednostka dominująca koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące tworzenia i realizacji strategii rozwoju. Lokum Deweloper S.A. podejmuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy, kreuje jednolitą politykę handlową i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

Usługi świadczone przez Spółkę w ramach zawartych umów z jednostkami powiązanymi pogrupowano w główne obszary kompetencji, będące jednocześnie podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży.

Źródło przychodu	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)		od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	3 784	24,98%	4 020	25,39%
Usługi księgowe, prawne i administracyjne	4 101	27,08%	4 160	26,28%
Usługi wsparcia sprzedaży i obsługi posprzedażowej	3 596	23,74%	3 626	22,91%
Usługi marketingowe	2 012	13,28%	1 526	9,64%
Wykonanie, przygotowanie i komercjalizacja inwestycji	1 641	10,83%	2 494	15,75%
Razem	15 134	99,92%	15 826	99,97%
Ogółem przychody ze sprzedaży	15 146	100,00%	15 830	100,00%



1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w I półroczu 2026 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

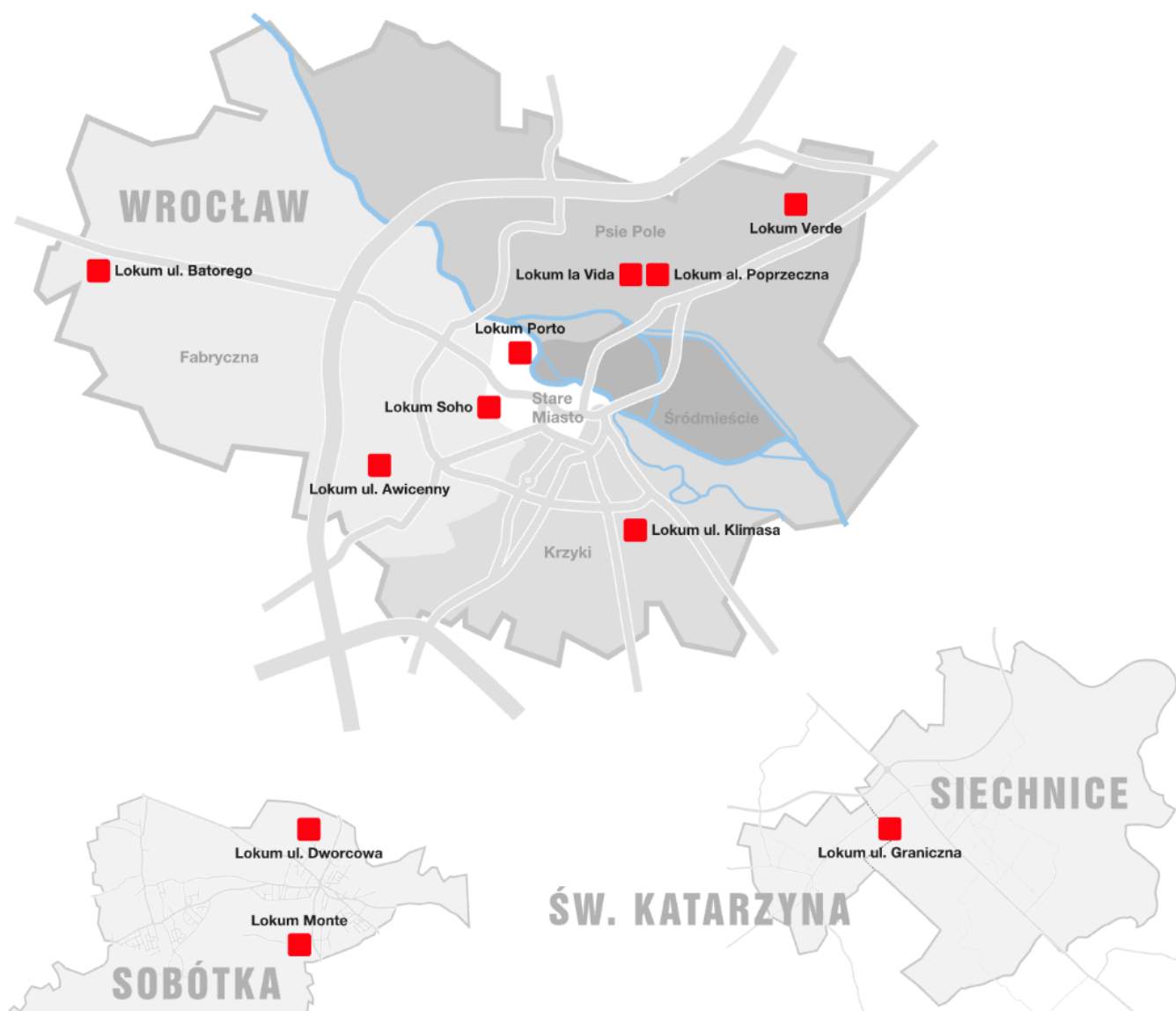
Cechą charakterystyczną pierwotnego rynku mieszkaniowego, na którym działa Grupa, jest rozproszenie odbiorców. Nie identyfikuje się odbiorców, których udział osiągałby co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Główni odbiorcy to osoby fizyczne poszukujące mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – przede wszystkim ludzie młodzi (single), młode małżeństwa oraz rodziny szukające większych lokali, które zapewniają komfort funkcjonowania, a często również stają się ekwiwalentem dla domu jednorodzinnego położonego z dala od centrum. Pewną część odbiorców stanowią także osoby w wieku emerytalnym, którym sytuacja finansowa pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych i korzystanie z bogatej i nowoczesnej infrastruktury osiedli budowanych przez Grupę. Wśród klientów są również osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych.

Wynik finansowy Grupy w I półroczu 2026 roku pochodzi głównie z inwestycji wrocławskich Lokum la Vida, Lokum Porto oraz Lokum Verde. Łącznie w I półroczu 2026 roku rozpoznano w wyniku 133 lokale.

Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2026	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I	3
Lokum Verde I	1
Lokum Verde II	4
Lokum Verde III	23
Lokum Porto II	2
Lokum Porto IV	1
Lokum Porto V	6
Lokum Porto VI	33
Lokum la Vida I	26
Lokum la Vida II	33
Lokum Salsa II	1
Razem	133



Poniżej przedstawiono mapy z zaznaczonymi lokalizacjami inwestycji, z których pochodzi wynik I półrocza 2026 roku oraz które są obecnie w ofercie i w przygotowaniu przez Grupę.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w I półroczu 2026 roku objęła inwestycje w trzech lokalizacjach we Wrocławiu – Lokum la Vida, Lokum Porto, Lokum Verde oraz w podwrocławskiej Sobótce – Lokum Monte. Odnotowany wynik obejmuje 101 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Dodatkowo według stanu na 30 czerwca 2026 roku spółki z Grupy miały zawartych 35 umów rezerwacyjnych.

Sprzedaż lokali w I półroczu 2026	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I	2
Lokum Verde I	1
Lokum Verde II	4
Lokum Verde III	18
Lokum Porto I	1
Lokum Porto II	1
Lokum Porto IV	3
Lokum Porto V	3
Lokum Porto VI	16
Lokum la Vida I	17
Lokum la Vida II	35
Razem	101

1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W I półroczu 2026 roku Grupa Lokum Deweloper rozpoczęła budowę I etapu inwestycji Lokum Soho, przy ul. Góralskiej we Wrocławiu. W I półroczu 2026 roku Grupa nie zakończyła realizacji żadnego projektu inwestycyjnego. Wszystkie projekty prowadzone są zgodnie z założonym harmonogramem.



Inwestycje rozpoczęte w I półroczu 2026	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum Soho I (ul. Góralska)	461	31.10.2028
Lokale usługowe	9	31.10.2028
Razem	470	

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa realizowała budowę I etapu osiedla Lokum Soho oraz projektu Lokum Porto VIII – PRS – lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem. Potencjał rozpoznaj Grupy Lokum Deweloper w roku bieżącym stanowią gotowe lokale, których budowa zakończyła się w roku ubiegłym i poprzednich latach. Potencjał rozpoznaj Grupy prezentuje poniższa tabela:

Inwestycje	Potencjał rozpoznaj		
	2026	2027	2028
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	
Lokum Porto I-VII	305		
Lokum la Vida	274		
Lokum Verde I, II, III	43		
Lokum Soho I (ul. Góralska)			461
Lokum Monte I, II	5		
Lokum Vista IIa	1		
Lokum Salsa II	1		
Lokale usługowe	16		9
Razem	645	–	470

Tabela nie uwzględnia lokali z inwestycji Lokum Porto – etap III (gotowy, w całości wynajęty, 72 lokale) i etap VIII (w budowie 156 lokali) realizowanych z przeznaczeniem pod wynajem.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa Lokum Deweloper posiadała pozwolenia na budowę obejmujące inwestycje z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne dla I etapu osiedla Lokum Soho przy ul. Góralskiej we Wrocławiu oraz w projektach przy ul. Granicznej w Siechnicach oraz przy ul. Dworcowej w Sobótce.

Projekty z PnB - zabudowa mieszkaniowa		
Lokalizacja	Powierzchnia działki	liczba lokali
Lokum Soho I (ul. Góralska, Wrocław)	1,1 ha	470
Siechnice, ul. Graniczna	1,4 ha	72
Sobótka, ul. Dworcowa	1,1 ha	64
Razem	3,6 ha	606

Grupa dysponuje także pozwoleniami na budowę dla zabudowy hotelowej w projektach przy ul. Klimasa oraz Awicenny we Wrocławiu.

Projekty z PnB - zabudowa hotelowa		
Lokalizacja	Powierzchnia działki	liczba lokali
Wrocław, ul. Klimasa	1,8 ha	598
Wrocław, ul. Awicenny	3,8 ha	1 242
Razem	5,6 ha	1 840



Rezerwę terenową Grupy Lokum Deweloper stanowią grunty, dla których Grupa nie dysponuje pozwoleniem na budowę lub które nie są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa Lokum Deweloper prowadził prace przygotowawcze oraz planistyczne dla tych terenów, których łączna powierzchnia wynosi 75,7 ha.

Rezerwa terenowa	
Lokalizacja	Powierzchnia działki
Lokum Soho (ul. Góralska, Wrocław)	7,1 ha
Wrocław, ul. Awicenny	0,6 ha
Wrocław, al. Poprzeczna	51,7 ha
Wrocław, ul. Batorego (Ratyń)	16,3 ha
Razem	75,7 ha

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2026 roku obejmowała 288 lokali – wszystkie pochodzą z inwestycji zrealizowanych.

1.9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Z uwagi na charakter działalności Grupa nie prowadzi istotnych prac badawczo-rozwojowych.



2. Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper

2.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2026 (dane niebadane)	Udział	31.12.2025	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	953 853	98%	955 187	98%	-0,1%
Wartości niematerialne	103	< 1%	147	< 1%	-29,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 124	1%	10 962	1%	1,5%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	694 591	72%	673 313	69%	3,2%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	246 397	25%	269 342	28%	-8,5%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 638	< 1%	1 423	< 1%	15,1%
2. Aktywa obrotowe	15 068	2%	17 409	2%	-13,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	< 1%	47	< 1%	N/D
Należności z tytułu dostaw i usług	3 741	< 1%	9 223	1%	-59,4%
Pozostałe należności	1 233	< 1%	5 902	1%	-79,1%
Pozostałe aktywa finansowe	4 045	1%	1 277	< 1%	216,8%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	6 049	1%	960	< 1%	530,1%
Aktywa razem	968 921	100%	972 596	100%	-0,4%
PASYWA					
1. Kapitał własny	725 355	75%	718 094	74%	1,0%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	572 135	60%	554 885	57%	3,1%
Kapitał rezerwowy	125 529	13%	125 529	13%	0,0%
Zysk/strata z lat ubiegłych	–	< 1%	(13 557)	< 1%	-100,0%
Zysk/strata netto	24 091	2%	47 637	4%	-49,4%
2. Zobowiązania	243 566	25%	254 502	26%	-4,3%
Zobowiązania długoterminowe	179 486	19%	236 468	24%	-24,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	64 080	6%	18 034	2%	255,3%
Pasywa razem	968 921	100%	972 596	100%	-0,4%

Jednym z podstawowych zadań jakie pełni Lokum Deweloper S.A. w Grupie Kapitałowej jest zapewnienie finansowania spółkom celowym m.in. za pomocą pożyczek. W badanym okresie wartość udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 8,5% w porównaniu z poziomem na koniec 2025 roku. Spółka Lokum Deweloper S.A. zarządza płynnością Grupy Kapitałowej, gromadząc nadwyżki środków pieniężnych wypracowanych przez Grupę, które następnie mogą zostać przeznaczone na realizację bieżących projektów oraz zakupy gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie.

Główną pozycję aktywów stanowią inwestycje w jednostkach powiązanych, których udział w aktywach ogółem wynosi 72% oraz udzielone pożyczki, odpowiadające za 25% aktywów. Łącznie wskazane składniki stanowią 97% sumy bilansowej Spółki. Taka struktura aktywów wynika przede wszystkim z przyjętego modelu finansowania inwestycji deweloperskich, w którym grunt oraz początkowe nakłady na realizację inwestycji są finansowane w dużej mierze za pomocą pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą Grupy Kapitałowej.

W okresie sprawozdawczym wartość sumy bilansowej utrzymywała się na poziomie zbliżonym do stanu na 31 grudnia 2025 roku.



W obszarze pasywów należy zwrócić uwagę na utrzymujący się na bezpiecznym poziomie udział kapitału własnego oraz wysoki udział zobowiązań długoterminowych. W okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana struktury terminowej zobowiązań polegająca na częściowym przesunięciu zobowiązań z pozycji długoterminowych do krótkoterminowych, wynikająca z reklasyfikacji zobowiązań z tytułu obligacji serii J w związku ze zbliżającym się terminem ich wykupu.

Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)*	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	15 146	15 830	-4,3%
Koszt własny sprzedaży	14 189	14 830	-4,3%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	957	1 000	-4,3%
Koszty ogólnego zarządu	1 818	2 222	-18,2%
Zysk (strata) na sprzedaży	(861)	(1 222)	-29,5%
Pozostałe przychody operacyjne	185	70	164,3%
Pozostałe koszty operacyjne	24	102	-76,5%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(700)	(1 254)	-44,2%
Przychody finansowe	12 225	7 419	64,8%
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	21 752	42 591	-48,9%
Koszty finansowe	7 571	7 510	0,8%
(Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	3	–	N/D
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 709	41 246	-37,7%
Podatek dochodowy	1 618	149	985,9%
Zysk (strata) netto	24 091	41 097	-41,4%

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Przychody ze sprzedaży wynikają z usług obsługi przedsiębiorstwa, jakie Lokum Deweloper S.A. świadczy na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Spółka zarządza procesem realizacji inwestycji deweloperskich, świadczy usługi wsparcia sprzedaży i marketingu, zapewnia obsługę kancelaryjno-sekretaryjną oraz doradztwo prawne i księgowe, a także udostępnia powierzchnię biurową podmiotom z Grupy. Ponadto, na podstawie umów o zastępstwo inwestycyjne, Spółka zobowiązała się do realizacji i komercjalizacji inwestycji na rzecz Lokum Deweloper FIZ. Wysoki poziom przychodów i kosztów finansowych jest konsekwencją funkcji holdingowej pełnionej przez Lokum Deweloper S.A. Przychody finansowe obejmują głównie odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom z Grupy Kapitałowej, natomiast koszty finansowe dotyczą przede wszystkim odsetek od wyemitowanych obligacji oraz odsetek od pożyczek zaciągniętych od jednostek powiązanych. Wzrost przychodów finansowych względem analogicznego okresu roku poprzedniego wynikał głównie z wyższych przychodów odsetkowych od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym, podczas gdy koszty finansowe pozostały na zbliżonym poziomie, co było związane przede wszystkim z utrzymaniem porównywalnej wartości zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji.



2.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2026 (dane niebadane)	Udział	31.12.2025	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	49 512	6%	49 525	6%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 202	1%	11 047	1%	1,4%
Nieruchomości inwestycyjne	17 853	2%	18 048	2%	-1,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 263	2%	20 257	2%	0,0%
Pozostałe aktywa trwałe	194	< 1%	173	< 1%	12,1%
2. Aktywa obrotowe	771 840	94%	788 488	94%	-2,1%
Zapasy	673 335	82%	687 768	82%	-2,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 593	1%	21 415	3%	-50,5%
Pozostałe aktywa finansowe	61 279	7%	61 703	7%	-0,7%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	26 630	3%	17 552	2%	51,7%
Pozostałe aktywa obrotowe	3	< 1%	50	< 1%	-94,0%
Aktywa razem	821 352	100%	838 013	100%	-2,0%
PASYWA					
1. Kapitał własny	554 367	67%	556 358	66%	-0,4%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370	15%	122 370	15%	0,0%
Zyski zatrzymane	428 389	52%	430 380	51%	-0,5%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	554 359	67%	556 350	66%	-0,4%
Udziały niedające kontroli	8	< 1%	8	< 1%	0,0%
2. Zobowiązania	266 985	33%	281 655	34%	-5,2%
Zobowiązania długoterminowe	168 584	21%	218 261	26%	-22,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	98 401	12%	63 394	8%	55,2%
Pasywa razem	821 352	100%	838 013	100%	-2,0%

W okresie sprawozdawczym wartość sumy bilansowej Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 2% w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku. W strukturze skonsolidowanego bilansu nadal dominuje wysoki udział aktywów obrotowych, z czego zdecydowaną większość stanowią zapasy. Jest to typowa sytuacja dla branży deweloperskiej, w której realizowane projekty budowlane przeznaczone na sprzedaż stanowią główny element majątku. Struktura majątku obrotowego wskazuje na wykorzystanie części środków pieniężnych wypracowanych z działalności operacyjnej i finansowej na zakup nieruchomości gruntowych i realizację kolejnych projektów.

W okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana struktury terminowej zobowiązań polegająca na częściowym przesunięciu zobowiązań z pozycji długoterminowych do krótkoterminowych, wynikająca z reklasyfikacji zobowiązań z tytułu obligacji serii J w związku ze zbliżającym się terminem ich wykupu.

Stabilna relacja aktywów obrotowych do zobowiązań pozostaje ważnym czynnikiem determinującym płynność Grupy. Na dzień 30 czerwca 2026 roku łączna wartość zobowiązań stanowiła 34,6% wartości aktywów obrotowych. Udział kapitału własnego utrzymywał się na bezpiecznym poziomie i wynosił 67% pasywów ogółem.

W ocenie zarządu przedstawiona struktura skonsolidowanego bilansu jest adekwatna do profilu działalności Grupy Kapitałowej i zapewnia możliwość zakończenia aktualnie realizowanych inwestycji oraz rozpoczęcia kolejnych, gwarantując ciągłość funkcjonowania Grupy.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	94 297	34 152	176,1%
Koszt własny sprzedaży	58 822	20 848	182,1%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	35 475	13 304	166,6%
Koszty sprzedaży	5 932	5 277	12,4%
Koszty ogólnego zarządu	10 044	10 908	-7,9%
Zysk (strata) na sprzedaży	19 499	(2 881)	-776,8%
Pozostałe przychody operacyjne	4 742	48 484	-90,2%
Pozostałe koszty operacyjne	678	468	44,9%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	23 563	45 135	-47,8%
Przychody finansowe	1 093	2 868	-61,9%
Koszty finansowe	5 774	5 403	6,9%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(51)	111	-145,9%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 831	42 711	-55,9%
Podatek dochodowy	3 992	8 387	-52,4%
Zysk (strata) netto	14 839	34 324	-56,8%
<i>Marża zysku netto</i>	<i>15,7%</i>	<i>100,5%</i>	<i>-84,8 p.p.</i>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	14 839	34 424	-56,9%
<i>Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>15,7%</i>	<i>100,8%</i>	<i>-85,1 p.p.</i>

Osiągnięte w pierwszej połowie 2026 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 94,3 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 133 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w półroczu zakończonym 30 czerwca 2025 roku, było to 38 lokali). Potencjał rozpoznań w 2026 roku wynosi 645 lokali, z czego na 30 czerwca 2026 roku zrealizowano 21%. Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego osiągnęła w pierwszej połowie 2026 roku poziom 15,7% i spadła o 85,1 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu. Na wysoki poziom zysku netto osiągniętego w pierwszym półroczu 2025 roku istotny wpływ miało jednorazowe rozpoznanie wyniku na działalności predeweloperskiej.

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 zdarzeń o charakterze jednorazowym na skonsolidowany wynik finansowy Grupy został przedstawiony w poniższej tabeli.

Wpływ zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany	od 01.01.2026 do 30.06.2026 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.06.2025 (dane niebadane)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 831	42 711
Podatek dochodowy	3 992	8 387
Zysk (strata) netto	14 839	34 324
Wynik netto na działalności predeweloperskiej	2 719	38 334
Zysk (strata) netto bez zdarzeń jednorazowych	12 120	(4 010)
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>12 120</i>	<i>(3 910)</i>
<i>Zysk (strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>0,67</i>	<i>(0,22)</i>



Po wyeliminowaniu wpływu zdarzeń jednorazowych Grupa osiągnęła w pierwszym półroczu 2026 roku zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego w wysokości 12,1 mln PLN, wobec straty netto w wysokości 3,9 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 29 grudnia 2025 roku Lokum Góralska zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum Góralska otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 213 700 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego „Lokum Soho”, przy ul. Góralskiej – budowa trzech budynków mieszkalno – usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu. Kredyt udzielony jest na okres 36 miesięcy, do dnia 15 grudnia 2028 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 320 550 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej,
- oświadczenie Lokum Góralska i Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz banku 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 Góralska wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku żadna ze spółek z Grupy nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku żadna ze spółek z Grupy nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytu.

2.4. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykorzystywała środków z emisji akcji.

Informacje dotyczące emisji obligacji

W dniu 6 listopada 2023 roku Spółka ustanowiła nowy program emisji obligacji o maksymalnej wartości nominalnej 70 000 tys. PLN. Na jego podstawie, 28 listopada 2023 roku, podjęto decyzję o emisji obligacji serii J o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 53 000 tys. PLN. Emisja została zatwierdzona przez radę nadzorczą 13 listopada 2023 roku. Obligacje zostały zarejestrowane w KDPW 18 grudnia 2023 roku i tego samego dnia wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst. Notowania rozpoczęły się 28 grudnia 2023 roku. W dniu 17 grudnia 2024 roku Spółka zakończyła realizację programu emisji obligacji, w ramach którego wyemitowano wyłącznie serię J. Dla obligacji serii J, zgodnie z pkt. 2.6 Warunków Emisji Obligacji, Emitent nie określił celu emisji.

Seria	J
Liczba Obligacji	53 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	53 000 000,00 (słownie: pięćdziesiąt trzy miliony) PLN
Dzień Emisji	18 grudnia 2023 roku
Dzień Wykupu	18 czerwca 2027 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Emitent nie określił celu emisji
Dni płatności odsetek	18 czerwca 2024 roku, 18 grudnia 2024 roku, 18 czerwca 2025 roku, 18 grudnia 2025 roku, 18 czerwca 2026 roku, 18 grudnia 2026 roku, 18 czerwca 2027 roku



Seria	J
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,85% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 3,85 – 4,35% w skali roku)
Rynki Catalyt	ASO GPW

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 tys. 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 Catalyt. Notowania rozpoczęły się 28 lutego 2025 roku.

Seria	K
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	21 lutego 2025 roku
Dzień Wykupu	21 sierpnia 2028 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Emitent nie określił celu emisji
Dni płatności odsetek	21 sierpnia 2025 roku, 21 lutego 2026 roku, 21 sierpnia 2026 roku, 21 lutego 2027 roku, 21 sierpnia 2027 roku, 21 lutego 2028 roku, 21 sierpnia 2028 roku
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,70% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 3,70 – 4,20% w skali roku)
Rynki Catalyt	ASO GPW

2.5. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanym Emitenta

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.

2.6. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w pierwszej połowie 2026 roku, w związku z realizowanymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, koncentrowało się przede wszystkim na pozyskiwaniu i optymalnym doborze źródeł finansowania, a także na utrzymywaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania oraz poziom środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy, dokonując - w razie potrzeby - odpowiednich działań korygujących. Celem tych działań jest zapewnienie stabilności finansowej, utrzymywanie wskaźników na właściwym poziomie, a jednocześnie możliwość efektywnego lokowania nadwyżek finansowych w produkty inwestycyjne lub depozytowe, które zapewniają Grupie satysfakcjonujący poziom zwrotu.



Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2026 (dane niebadane)	30.06.2025 (dane niebadane)*	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	6,3%	6,3%	0,0%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	159,1%	259,6%	-38,7%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	3,2%	3,9%	-17,9%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	4,2%	5,1%	-17,6%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,24	4,60	-94,8%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,24	4,60	-94,8%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,09	0,28	-67,9%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	45	44	2,3%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*liczba dni w okresie]/Koszt własny sprzedaży	21	21	0,0%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	25,1%	23,7%	5,9%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	33,6%	31,0%	8,4%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	93,4%	98,2%	-4,9%

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 2.3 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Analiza wskaźnikowa za pierwsze półrocze 2026 roku potwierdza utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Spółki. Marża brutto ze sprzedaży pozostała na niezmiennym poziomie 6,3%, co świadczy o zachowaniu efektywności działalności operacyjnej. Spółka utrzymała dodatnie wskaźniki rentowności majątku (ROA) oraz kapitału własnego (ROE), świadczące o efektywnym wykorzystaniu posiadanych zasobów i kapitałów własnych.

W obszarze płynności finansowej odnotowano istotne obniżenie wszystkich analizowanych wskaźników. Zmiana ta wynika przede wszystkim ze specyfiki działalności Spółki jako podmiotu holdingowego, którego aktywa koncentrują się głównie w aktywach trwałych. W związku z tym klasyczne wskaźniki płynności mają ograniczoną wartość interpretacyjną i nie odzwierciedlają w pełni sytuacji finansowej Spółki.

Spółka efektywnie zarządza kapitałem obrotowym, o czym świadczy stabilny cykl zobowiązań oraz w zasadzie niezmienny cykl należności. Analiza rozrachunków wykazuje brak zaległości w regulowaniu zobowiązań handlowych oraz zobowiązań publicznoprawnych.

Struktura finansowania pozostaje bezpieczna i stabilna. Pomimo niewielkiego wzrostu poziomu zadłużenia, wskaźnik ogólnego zadłużenia utrzymuje się na umiarkowanym poziomie 25,1%. Wypracowane wartości wskaźników nie stanowią zagrożenia dla stabilności finansowej Spółki, o czym świadczy bezpieczny poziom wskaźnika trwałości struktury finansowania, który na koniec pierwszego półrocza 2026 roku wyniósł 93,4%.

2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku, w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi, koncentrowało się przede wszystkim na pozyskiwaniu oraz optymalnym doborze źródeł finansowania, a także na utrzymywaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania oraz poziom środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i - w razie potrzeby – podejmuje działania korygujące, mające na celu zachowanie stabilności finansowej i utrzymanie wskaźników na właściwym poziomie. Jednocześnie Grupa dąży do efektywnego lokowania nadwyżek finansowych w produkty inwestycyjne lub depozytowe zapewniające satysfakcjonujący poziom zwrotu.


Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2026 (dane niebadane)	30.06.2025 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	37,6%	39,0%	-3,6%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	15,7%	100,5%	-84,4%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	1,7%	4,6%	-63,0%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	2,5%	7,1%	-64,8%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	7,84	11,51	-31,9%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,00	1,82	-45,1%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,27	0,48	-43,8%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	[Stan zapasów*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	1 292	3 521	-63,3%
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności+Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych]*liczba dni w okresie/Przychody ze sprzedaży	52	127	-59,1%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe+Zobowiązania z tytułu umów z klientami]*liczba dni w okresie/Koszt własny sprzedaży	96	403	-76,2%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	32,5%	34,3%	-5,2%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	48,2%	52,3%	-7,8%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	88,0%	91,9%	-4,2%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	0,20	0,20	0,0%

*zadłużenie finansowe netto – oznacza wartość zadłużenia finansowego pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywców

Wartości wskaźników ROA i ROE wyniosły odpowiednio 1,7% oraz 2,5%. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego odnotowano ich spadek, co jest konsekwencją obniżenia wyniku netto za ostatnie 12 miesięcy o 64%.

Wskaźniki płynności uległy obniżeniu, jednak nadal pozostają na poziomach zapewniających zdolność do terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł 7,84, wskaźnik płynności szybkiej 1,00, a wskaźnik płynności gotówkowej 0,27.

W zakresie sprawności działania odnotowano poprawę efektywności zarządzania kapitałem obrotowym. Skróceniu uległy cykle zapasów, należności oraz zobowiązań krótkoterminowych.

Struktura finansowania pozostaje stabilna. Wskaźnik ogólnego zadłużenia obniżył się do 32,5%, a wskaźnik zadłużenia kapitału własnego do 48,2%. Jednocześnie wskaźnik trwałości struktury finansowania utrzymał się na wysokim poziomie 88%, co potwierdza bezpieczną strukturę źródeł finansowania działalności Spółki.

Zdaniem zarządu, obecna kondycja finansowa Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper umożliwia kontynuację realizacji przyjętej strategii rozwoju.



3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju

3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Grupa prowadzi stały monitoring i ocenę ryzyk związanych z jej działalnością, podejmując aktywne działania w celu minimalizacji ich wpływu na wyniki finansowe i stabilność operacyjną.

3.1.1. Ryzyko finansowe

Grupa jest narażona na kluczowe rodzaje ryzyka finansowego, takie jak ryzyko stopy procentowej, płynności, kredytowe oraz ryzyko zmian cen. Zarząd systematycznie analizuje i dostosowuje politykę zarządzania ryzykiem do dynamicznie zmieniającego się otoczenia rynkowego i specyfiki działalności Grupy.

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę obejmują obligacje, kredyty bankowe, leasing, a także jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, środki pieniężne i należności z bieżącej działalności. Zarządzanie ryzykiem finansowym jest scentralizowane i ma na celu:

- zapewnienie bezpieczeństwa krótko- i średnioterminowych przepływów pieniężnych;
- ograniczenie zmienności wyniku finansowego;
- pozyskiwanie finansowania na optymalnych warunkach, wspierających realizację celów strategicznych.

Grupa nie angażuje się w transakcje spekulacyjne. Wszystkie operacje na instrumentach finansowych mają na celu zabezpieczenie przed zidentyfikowanymi ryzykami.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy Lokum Deweloper, w tym Spółki dominującej, na ryzyko stopy procentowej wynika przede wszystkim z wykorzystywania źródeł finansowania opartych o zmienne stawki referencyjne WIBOR 3M lub WIBOR 6M. Dotyczy to w szczególności wyemitowanych obligacji Lokum Deweloper S.A. serii J i K, finansowania bankowego dostępnego na poziomie spółek celowych oraz pożyczek wewnątrzgrupowych, których oprocentowanie pozostaje powiązane z kosztem finansowania zewnętrznego Grupy.

Do maja 2025 roku referencyjna stopa procentowa NBP utrzymywała się na poziomie 5,75%. W 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl obniżek stóp procentowych. Po okresie stabilizacji, stopa referencyjna została obniżona do 3,75% i obowiązuje na tym poziomie od 5 marca 2026 roku. Pomimo obniżek stopa procentowa nadal pozostaje istotnym czynnikiem wpływającym na koszty finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych, a co za tym idzie na rentowność projektów oraz koszt obsługi zadłużenia, a także na zdolność kredytową nabywców.

Grupa ogranicza to ryzyko poprzez bieżące monitorowanie poziomu stóp procentowych, analizę wpływu zmian kosztu pieniądza na marżowość projektów, dywersyfikację źródeł finansowania oraz dopasowanie harmonogramu finansowania do harmonogramów realizowanych inwestycji.

Ryzyko związane z płynnością

Zarządzanie ryzykiem płynności ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zdolności Grupy oraz Spółki dominującej do terminowego regulowania zobowiązań. Ryzyko to jest monitorowane poprzez analizę przepływów pieniężnych, terminów zapadalności zobowiązań finansowych, harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich oraz poziomu dostępnych środków pieniężnych i aktywów finansowych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku aktywa obrotowe Grupy wynosiły 771 840 tys. PLN, przy zobowiązaniach krótkoterminowych 98 401 tys. PLN. Istotną część aktywów obrotowych stanowiły zapasy w kwocie 673 335 tys. PLN, co jest typowe dla działalności deweloperskiej i wynika z posiadanego banku ziemi oraz projektów w toku i gotowych lokali. Poziom środków pieniężnych Grupy wynosił 26 630 tys. PLN, a pozostałe aktywa finansowe w wysokości 61 279 tys. PLN stanowiły jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych oraz środki zgromadzone na rachunkach powierniczych. Dodatkowym elementem stabilizującym płynność jest finansowanie bankowe przyznane spółce Lokum Góralska w kwocie 213 700 tys. PLN na realizację I etapu przedsięwzięcia „Lokum Soho”. Na 30 czerwca 2026 roku kredyt nie był jeszcze wykorzystywany, przy jednoczesnym zapewnieniu spółce dostępu do finansowania projektu. Struktura aktywów i zobowiązań Grupy oraz dostępne źródła finansowania pozwalają na bieżące finansowanie realizowanych przedsięwzięć deweloperskich oraz planowanych działań inwestycyjnych.



Ryzyko walutowe

Działalność Grupy oraz Spółki dominującej prowadzona jest zasadniczo na rynku krajowym i w walucie polskiej. Przychody ze sprzedaży lokali, koszty większości usług budowlanych, finansowanie dłużne oraz rozliczenia z nabywcami są co do zasady denominowane w PLN, co ogranicza bezpośrednią ekspozycję na ryzyko kursowe.

Ryzyko walutowe może jednak występować pośrednio, w szczególności poprzez wpływ kursów walut na ceny importowanych materiałów budowlanych, urządzeń, komponentów instalacyjnych, paliw i energii. W przypadku osłabienia złotego wobec głównych walut rozliczeniowych dostawców, koszty realizacji inwestycji mogą wzrosnąć, co może oddziaływać na marżowość projektów, zwłaszcza przy długim cyklu inwestycyjnym.

Grupa nie prowadzi działalności spekulacyjnej na instrumentach walutowych. Zarząd monitoruje poziom cen materiałów i usług oraz wpływ zmian kursowych na koszty realizacji projektów, a w razie potrzeby uwzględnia te czynniki w budżetach inwestycji.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Grupy dotyczy przede wszystkim środków pieniężnych ulokowanych w instytucjach finansowych, należności od kontrahentów oraz rozliczeń z nabywcami lokali. W modelu działalności deweloperskiej ryzyko niewypłacalności klientów jest ograniczane poprzez system płatności zgodny z harmonogramami umów deweloperskich oraz wykorzystanie mieszkaniowych rachunków powierniczych. Przeniesienie własności lokalu następuje po uregulowaniu ceny sprzedaży, co ogranicza ryzyko powstania istotnych należności przeterminowanych od nabywców.

Na poziomie Spółki dominującej istotnym elementem ekspozycji kredytowej są pożyczki udzielone jednostkom powiązanym, których wartość bilansowa na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiła 246 397 tys. PLN. Pożyczki te stanowią narzędzie finansowania działalności spółek celowych i są związane z realizacją projektów deweloperskich w Grupie. Ryzyko to jest monitorowane poprzez kontrolę sytuacji finansowej spółek zależnych, analizę budżetów projektów oraz nadzór nad przepływami pieniężnymi w Grupie.

Grupa lokuje środki wyłącznie w renomowanych instytucjach finansowych, dywersyfikując je co do podmiotu i rodzaju inwestycji oraz monitoruje koncentrację ekspozycji. W okresie sprawozdawczym nie zidentyfikowano istotnej koncentracji ryzyka kredytowego, która mogłaby zagrozić sytuacji finansowej Grupy lub Spółki dominującej.

Ryzyko zmiany cen

Grupa jest narażona na ryzyko zmian cen materiałów budowlanych, usług wykonawczych, robocizny, energii, paliw oraz gruntów inwestycyjnych. Ryzyko to ma szczególne znaczenie ze względu na długi cykl przygotowania i realizacji projektów deweloperskich, w którym ceny sprzedaży części lokali mogą być ustalone wcześniej niż ostateczne koszty realizacji inwestycji.

W 2026 roku utrzymuje się wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, co może wpływać na poziom kosztów realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji na ich rentowność. Dodatkowym czynnikiem mogącym oddziaływać na poziom kosztów jest realizacja inwestycji infrastrukturalnych finansowanych ze środków publicznych i unijnych, która może zwiększać popyt na usługi wykonawców i podwykonawców, robociznę oraz materiały budowlane.

Grupa ogranicza to ryzyko poprzez szczegółowe budżetowanie projektów, bieżący monitoring kosztów, etapowanie inwestycji, weryfikację cen ofertowych wykonawców oraz wykorzystywanie doświadczenia własnego pionu realizacyjnego. Zmiany kosztów są uwzględniane przy ocenie rentowności nowych projektów i podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

Poniżej przedstawiono kluczowe czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy oraz branży deweloperskiej, które mogą negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną, wyniki finansowe, sytuację majątkową lub perspektywy rozwoju.

Wahania koniunktury w branży

Rynek mieszkaniowy w Polsce jest silnie cykliczny i wrażliwy na zmiany sytuacji makroekonomicznej, poziomu stóp procentowych, dostępności kredytów hipotecznych oraz nastrojów konsumenckich. Istotnym czynnikiem wpływającym na popyt w ostatnich latach był program „Bezpieczny Kredyt 2%”, który przyczynił się do istotnego wzrostu sprzedaży mieszkań i przyspieszenia decyzji zakupowych w 2023 i 2024 roku. Brak wdrożenia zapowiadanego kolejnego programu „Mieszkanie na Start” spowodował odłożenie przez nabywców mieszkań decyzji zakupowych i spadek popytu na mieszkania.

W 2025 roku oraz w pierwszej połowie 2026 roku warunki finansowania stopniowo się poprawiały za sprawą obniżek stóp procentowych, spadku inflacji oraz wzrostu wynagrodzeń, co wspierało odbudowę zdolności kredytowej gospodarstw domowych. Jednocześnie wysoka aktywność inwestycyjna deweloperów będąca reakcją na wcześniejszy wzrost popytu przełożyła się na wzrost podaży mieszkań i liczby lokali pozostających w ofercie, co zwiększyło konkurencję na rynku oraz skłoniło klientów do bardziej selektywnego podejmowania decyzji zakupowych.



W efekcie rynek mieszkaniowy w 2026 roku pozostawał w fazie stopniowego dostosowywania podaży do popytu. Pogorszenie sytuacji gospodarczej, ograniczenie dostępności finansowania hipotecznego, spadek zaufania konsumentów lub utrzymywanie się wysokiej podaży mieszkań mogą negatywnie wpływać na tempo sprzedaży lokali, poziom osiąganych cen oraz rentowność realizowanych projektów. Grupa na bieżąco monitoruje sytuację rynkową i dostosowuje skalę oraz harmonogram realizowanych inwestycji do obserwowanych zmian popytu.

Konkurencja oraz dostępność nowych terenów inwestycyjnych

Rynek deweloperski, zwłaszcza w największych aglomeracjach, cechuje się dużą konkurencją. Rywalizacja dotyczy nie tylko klientów, ale również atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych. Ograniczona podaż działek budowlanych prowadzi do wzrostów ceny gruntów i w połączeniu z długotrwałymi procedurami administracyjnymi stanowi jedno z głównych wyzwań dla dalszego rozwoju.

Grupa ogranicza to ryzyko poprzez utrzymywanie dużego banku ziemi, analizę lokalizacji pod kątem potencjału sprzedażowego, selektywne podejście do nowych zakupów oraz bieżącą ocenę opłacalności projektów. Spółka dominująca wspiera spółki zależne organizacyjnie i finansowo, co umożliwia podejmowanie decyzji inwestycyjnych przy zachowaniu kontroli nad poziomem ryzyka.

Koszty i terminowość realizacji projektów

Realizacja projektów deweloperskich jest procesem złożonym i wieloletnim, co naraża Grupę na ryzyko wzrostu kosztów oraz opóźnień. Źródłem tych ryzyk mogą być w szczególności zmiany cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykonawców i podwykonawców, przedłużające się postępowania administracyjne, konieczność uzyskania uzgodnień technicznych, a także sprzeciw lub środki zaskarżenia wnoszone przez strony trzecie. Czynniki te mogą wpływać na budżety i harmonogramy projektów, a w konsekwencji również na termin przekazywania lokali i rozpoznawania przychodów.

Średni okres inwestycji od zakupu gruntu do rozpoznania lokali w wyniku w I półroczu 2026 roku wyniósł około 8,16 lat. Dodatkowo zmiany systemu planowania przestrzennego, w szczególności związane z wdrażaniem planów ogólnych, mogą oddziaływać na tempo przygotowania nowych inwestycji oraz dostępność terenów inwestycyjnych. Grupa podejmuje działania służące ograniczeniu potencjalnie niekorzystnego wpływu zmian planistycznych na posiadany bank ziemi, w tym przedstawia właściwym podmiotom propozycje rozwiązań uwzględniających potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców. Rezultat tych działań zależy od rozstrzygnięć podejmowanych w ramach obowiązujących procedur planistycznych.

Grupa ogranicza wskazane ryzyka poprzez odpowiednie planowanie harmonogramów i budżetów, bieżącą kontrolę kosztów i postępu prac, etapowanie inwestycji oraz wykorzystywanie własnych kompetencji wykonawczych i nadzorczych. Działania te pozwalają zwiększać kontrolę nad przebiegiem procesu inwestycyjnego, wcześniej identyfikować odchylenia oraz wdrażać działania korygujące, nie eliminują jednak ryzyk wynikających z otoczenia rynkowego, regulacyjnego i administracyjnego.

Warunki atmosferyczne

Działalność budowlana pozostaje wrażliwa na warunki atmosferyczne. Długotrwałe mrozy, intensywne opady, silne wiatry, fale upałów lub inne ekstremalne zjawiska pogodowe mogą powodować czasowe wstrzymanie prac, ograniczenie dostępności ekip wykonawczych, utrudnienia logistyczne oraz konieczność zmiany harmonogramu robót.

Ryzyko to może prowadzić do opóźnień w realizacji projektów, przesunięcia terminów odbiorów i przekazania lokali, a w konsekwencji do przesunięcia momentu rozpoznania przychodów. Wpływ warunków atmosferycznych może być szczególnie istotny na etapach robót ziemnych, konstrukcyjnych, elewacyjnych oraz zagospodarowania terenu.

Grupa ogranicza to ryzyko poprzez planowanie harmonogramów z uwzględnieniem sezonowości prac, bieżący nadzór nad budowlami, reagowanie na odchylenia harmonogramowe oraz odpowiednią organizację prac w okresach podwyższonego ryzyka pogodowego.

Dostępność finansowania dłużnego

Dostępność finansowania dłużnego pozostaje istotnym czynnikiem wpływającym na możliwość realizacji nowych projektów i optymalizację struktury kapitałowej Grupy. Grupa korzysta z różnych źródeł finansowania, w tym obligacji, kredytów bankowych, leasingu oraz finansowania wewnątrzgrupowego. Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość bilansowa wyemitowanych przez Grupę obligacji wynosiła 153 821 tys. PLN, z czego 59 732 tys. PLN stanowiło zobowiązania krótkoterminowe, a 94 089 tys. PLN zobowiązania długoterminowe.

Istotnym źródłem finansowania projektowego jest kredyt nieodnawialny przyznany spółce Lokum Góralska do kwoty 213 700 tys. PLN na realizację I etapu inwestycji „Lokum Soho”, oprocentowany według WIBOR 3M powiększonego o marżę banku, z terminem spłaty do 15 grudnia 2028 roku.

Grupa ogranicza ryzyko finansowania poprzez dywersyfikację źródeł kapitału, utrzymywanie relacji z instytucjami finansowymi, dopasowanie terminów zapadalności zadłużenia do harmonogramów projektów oraz utrzymywanie dyscypliny kosztowej i płynnościowej.



3.1.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność

Czynniki makroekonomiczne i otoczenie rynkowe

Działalność Grupy i Spółki dominującej pozostaje uzależniona od sytuacji gospodarczej w Polsce, w szczególności poziomu inflacji, stóp procentowych, dochodów gospodarstw domowych, bezrobocia, dostępności kredytów hipotecznych, kosztów budowy, cen gruntów oraz nastrojów konsumentskich. Czynniki te wpływają zarówno na popyt na mieszkania, jak i na koszty realizacji projektów oraz dostępność finansowania.

Według ostatnich dostępnych danych GUS inflacja CPI pozostaje w przedziale dopuszczalnych odchyśleń od celu NBP. Jednocześnie rynek kredytowy wykazuje oznaki ożywienia: dane BIK wskazywały na wzrost aktywności na rynku kredytów mieszkaniowych. Z drugiej strony, wysoki poziom oferty mieszkań na największych rynkach oraz stabilizacja fundamentów popytu wymagają ostrożnego zarządzania skalą nowych projektów.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka są napięcia geopolityczne, które mogą wpływać na ceny paliw, energii, materiałów oraz oczekiwania inflacyjne. Grupa monitoruje te czynniki i dostosowuje harmonogramy inwestycji, budżety projektów oraz politykę sprzedaży do zmieniających się warunków rynkowych.

Regulacje prawne

Otoczenie regulacyjne pozostaje istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper oraz Lokum Deweloper S.A. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności szczególne znaczenie mają zmiany przepisów dotyczących planowania przestrzennego, procesu budowlanego, rynku deweloperskiego, ochrony nabywców, efektywności energetycznej budynków oraz raportowania i finansowania w obszarze ESG.

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Grupy pozostaje reforma planowania przestrzennego. Po upływie terminu przewidzianego dla nowych dokumentów planistycznych kluczowe dla oceny nowych gruntów oraz harmonogramów przygotowania inwestycji będzie to, czy w gminach, w których Grupa posiada lub analizuje nieruchomości, weszły w życie odpowiednie ustalenia planistyczne. W przypadku terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego brak zakończenia procedur planistycznych albo niekorzystne ustalenia planu ogólnego mogą ograniczać możliwość uzyskania nowych decyzji administracyjnych, wpływać na dopuszczalne parametry zabudowy oraz termin uruchamiania inwestycji.

Reforma planistyczna może mieć również wpływ na rynek gruntów. W okresie przejściowym zwiększa się znaczenie szczegółowej analizy statusu planistycznego nieruchomości, weryfikacji zgodności planowanych projektów z dokumentami gminnymi oraz uwzględniania dodatkowego bufora czasowego w harmonogramach administracyjnych. Dla Grupy oznacza to konieczność ostrożniejszej kwalifikacji nowych lokalizacji, bieżącego monitorowania procedur planistycznych oraz aktualizacji założeń dotyczących etapowania inwestycji. Ryzyko to dotyczy przede wszystkim projektów przygotowywanych oraz gruntów analizowanych pod przyszłe inwestycje, w mniejszym stopniu odnosi się do inwestycji posiadających już wymagane decyzje administracyjne lub realizowanych na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Istotnym obszarem pozostają również regulacje dotyczące rynku deweloperskiego i ochrony nabywców. Obowiązki informacyjne, w tym przepisy dotyczące jawności cen, zwiększają zakres danych publikowanych i raportowanych w procesie sprzedaży. W praktyce oznacza to przede wszystkim zwiększenie i utrzymanie odpowiedniej infrastruktury technicznej i informacyjnej, umożliwiającej sprawne przekazywanie danych do systemów publicznych. Może to powodować dodatkowe nakłady organizacyjne i systemowe, a jednocześnie zwiększa transparentność oferty i porównywalność warunków sprzedaży na rynku pierwotnym.

Grupa monitoruje również zmiany przepisów techniczno-budowlanych oraz regulacji unijnych dotyczących efektywności energetycznej budynków, w szczególności wynikających z dyrektywy EPBD. Kierunek zmian oznacza stopniowe podwyższanie wymagań energetycznych i środowiskowych dla nowych budynków. Może to wpływać na rozwiązania projektowe, dobór technologii, koszt realizacji inwestycji oraz sposób komunikowania standardu produktu klientom i instytucjom finansującym. Ze względu na wysoki standard realizowanych projektów wpływ ten jest przez Grupę analizowany przede wszystkim na etapie projektowania i budżetowania kolejnych inwestycji.

Regulacje ESG, w tym przepisy dotyczące sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, taksonomii oraz oczekiwań instytucji finansowych, pozostają obszarem wymagającym bieżącego monitorowania. Spółka nie traktuje tych regulacji wyłącznie jako obowiązku sprawozdawczego, lecz jako czynnik mogący wpływać na dostęp do finansowania, ocenę projektów przez banki i inwestorów, zakres wymaganych danych oraz standard zarządzania śladem środowiskowym. Zmiany w zakresie obowiązkowej sprawozdawczości ESG są obecnie przedmiotem dalszych uproszczeń i doprecyzowania na poziomie unijnym i krajowym, jednak niezależnie od formalnego zakresu obowiązków Grupa analizuje ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną i finansowanie projektów.

Grupa ogranicza wpływ ryzyk regulacyjnych poprzez bieżące monitorowanie zmian prawa, analizę statusu planistycznego posiadanych i rozważanych gruntów, ostrożne planowanie harmonogramów administracyjnych, utrzymywanie odpowiedniego banku ziemi, kontrolę kosztów projektowych i wykonawczych oraz dywersyfikację źródeł finansowania. Lokum Deweloper S.A., jako spółka dominująca, koordynuje



te działania na poziomie Grupy, wspierając spółki operacyjne w zakresie przygotowania inwestycji, finansowania, sprzedaży, obsługi prawnej i administracyjnej.

Przepisy prawa podatkowego

Działalność Grupy i Spółki dominującej wiąże się z koniecznością stosowania licznych przepisów podatkowych odnoszących się do działalności deweloperskiej, finansowania projektów, rozliczeń z nabywcami i kontrahentami oraz transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi. Ze względu na złożoność tych regulacji oraz zmienność praktyki organów podatkowych ryzyko podatkowe pozostaje jednym z istotnych elementów otoczenia, w którym Grupa prowadzi działalność.

W praktyce ryzyko może dotyczyć m.in. kwalifikacji przychodów i kosztów, momentu rozpoznania obowiązku podatkowego, rozliczeń VAT przy transakcjach dotyczących nieruchomości, dokumentacji cen transferowych oraz podatkowych skutków finansowania wewnątrzgrupowego i zewnętrznego. Szczególne znaczenie ma zachowanie spójności rozliczeń pomiędzy Spółką dominującą a spółkami operacyjnymi, w tym w zakresie usług świadczonych w ramach Grupy, pożyczek, poręczeń i innych form wsparcia projektów.

Organy podatkowe mogą dokonywać odmiennej oceny skutków podatkowych określonych czynności, również z wykorzystaniem ogólnej klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania. W razie uznania, że sposób ukształtowania transakcji prowadził do uzyskania nieuzasadnionej korzyści podatkowej, możliwe jest określenie zobowiązania podatkowego w innej wysokości, naliczenie odsetek lub zastosowanie sankcji. Ryzyko to ma szczególne znaczenie w odniesieniu do transakcji o większej wartości, transakcji powtarzalnych oraz rozliczeń pomiędzy podmiotami powiązanymi.

Istotnym obszarem pozostają również kontrole podatkowe i czynności sprawdzające. Grupa przykłada wagę do dokumentowania transakcji i zachowania spójności rozliczeń, jednak nie można wykluczyć, że wyniki kontroli będą różniły się od przyjętego przez Grupę sposobu interpretacji przepisów. Dodatkowo wdrożenie Krajowego Systemu e-Faktur wymaga dostosowania procesów księgowych, obiegu dokumentów i systemów informatycznych, co w okresie przejściowym może zwiększać ryzyko operacyjne związane z fakturowaniem i raportowaniem.

Grupa i Spółka dominująca ograniczają to ryzyko poprzez bieżący nadzór nad rozliczeniami, monitorowanie zmian przepisów oraz aktualizowanie procedur wewnętrznych, niemniej nie można wykluczyć negatywnego wpływu zmian prawa podatkowego, praktyki organów lub wyników kontroli na sytuację finansową Grupy i Spółki dominującej.

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

W perspektywie kolejnych miesięcy na wyniki Lokum Deweloper S.A. oraz Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper wpływać będą przede wszystkim: sytuacja makroekonomiczna i poziom kosztu finansowania, dostępność kredytów hipotecznych dla nabywców mieszkań, relacja popytu do podaży na rynku pierwotnym, poziom kosztów realizacji inwestycji, dostępność wykonawców i podwykonawców, zmienność cen surowców i energii, a także zmiany regulacyjne dotyczące procesu inwestycyjnego i standardów energetycznych budynków. W ocenie Zarządu czynniki te należy analizować łącznie, ponieważ oddziałują jednocześnie na decyzje zakupowe klientów, harmonogramy uruchamiania inwestycji, koszt budowy oraz rentowność projektów.

Otoczenie makroekonomiczne, stopy procentowe i dostępność finansowania

Po obniżkach stóp procentowych dokonanych w 2025 roku i w marcu 2026 roku warunki finansowania zakupu mieszkań były korzystniejsze niż przed rozpoczęciem cyklu łagodzenia polityki pieniężnej. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania stopa referencyjna NBP wynosiła 3,75%. Pomimo spadku stóp koszt kredytu hipotecznego nadal pozostawał istotnym czynnikiem wpływającym na zdolność kredytową gospodarstw domowych i decyzje zakupowe nabywców. Kierunek i skala kolejnych zmian stóp procentowych nie są przesądzone i będą zależeć w szczególności od przebiegu inflacji oraz aktywności gospodarczej.

Inflacja CPI obniżyła się w porównaniu z okresami jej najwyższych odczytów i według ostatnich dostępnych danych pozostawała w przedziale dopuszczalnych odchyłań od celu inflacyjnego NBP. Stabilizacja inflacji sprzyja ochronie realnej siły nabywczej gospodarstw domowych i ogranicza presję na koszt pieniądza, jednak bieżące zmiany cen energii, paliw, usług i wynagrodzeń nadal mogą wpływać zarówno na budżety gospodarstw domowych, jak i na koszty realizacji inwestycji. Z tego względu Grupa nie zakłada trwałego kierunku dalszych zmian stóp procentowych wyłącznie na podstawie pojedynczych miesięcznych odczytów inflacji.

Rynek kredytów mieszkaniowych wykazuje oznaki stopniowego ożywienia, wspieranego przez niższe niż rok wcześniej stopy procentowe i poprawę zdolności kredytowej części nabywców. Nie oznacza to jednak pełnego zniesienia bariery kosztowej: poziom oprocentowania, wymagany wkład własny, ocena zdolności kredytowej oraz relacja ceny mieszkania do dochodów nadal ograniczają dostępność finansowania dla części klientów. Dla Grupy zmiany kosztu pieniądza oddziałują równocześnie na tempo sprzedaży mieszkań i na koszt finansowania dłużnego projektów.



Popyt, programy wsparcia nabywców i podaż na rynku mieszkaniowym

Na aktywność nabywców mieszkań nadal wpływają skutki zakończenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Program ten był istotnym impulsem popytowym w latach 2023–2024, a przyjmowanie wniosków zostało wstrzymane przez banki kredytujące od 2 stycznia 2024 roku. W 2025 i 2026 roku nie uruchomiono powszechnego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych, który zastąpiłby „Bezpieczny Kredyt 2%”. Projekt „Mieszkanie na Start” został wycofany z prac legislacyjnych, a program „Pierwsze Klucze”, zapowiadany jako potencjalny następca instrumentów popytowych, nie został wdrożony, przy czym środki miały zostać skierowane na wsparcie budownictwa społecznego i komunalnego.

W konsekwencji rynek mieszkaniowy w większym stopniu opiera się obecnie na naturalnym popycie wynikającym z poziomu dochodów gospodarstw domowych, zdolności kredytowej, kosztu finansowania, poziomu cen mieszkań oraz nastrojów konsumentskich. Pomimo stopniowej poprawy części czynników makroekonomicznych, decyzje zakupowe klientów pozostają bardziej selektywne, a proces zakupu częściej poprzedzony jest porównaniem dostępnych ofert, warunków finansowania oraz oczekiwanego terminu odbioru lokalu.

Jednocześnie rynek pierwotny pozostaje rynkiem o szerokiej ofercie mieszkań, co zwiększa możliwości wyboru po stronie nabywców i wzmacnia znaczenie konkurencyjności poszczególnych projektów pod względem lokalizacji, standardu, ceny oraz harmonogramu realizacji. W takich warunkach Grupa zakłada utrzymanie ostrożnego i selektywnego podejścia do uruchamiania nowych etapów inwestycji, z uwzględnieniem lokalnego poziomu popytu, skali oferty konkurencyjnej, kosztów realizacji oraz zakładanej rentowności projektów. Podejście to pozostaje spójne ze strategią Grupy, która koncentruje się na dyscyplinie kosztowej, elastycznym dostosowywaniu oferty do warunków rynkowych oraz realizacji projektów o wysokiej jakości architektonicznej i użytkowej.

Koszty realizacji inwestycji oraz dostępność wykonawców i materiałów

Na wyniki Grupy wpływać będzie utrzymująca się presja kosztowa w budownictwie, obejmująca w szczególności ceny usług wykonawczych, materiałów, energii, transportu i pracy. Dostępne dane GUS potwierdzają dalszy wzrost cen produkcji budowlano-montażowej. Z punktu widzenia oceny przyszłych wyników istotniejszy od pojedynczego miesięcznego odczytu jest utrzymujący się trend kosztowy, który może oddziaływać na budżety nowych etapów, poziom marż oraz moment podejmowania decyzji o rozpoczęciu realizacji.

Kumulacja inwestycji infrastrukturalnych finansowanych ze środków krajowych, KPO i innych funduszy unijnych może zwiększać konkurencję o wykonawców, sprzęt, materiały i wykwalifikowanych pracowników. Skala tego wpływu będzie zależeć od faktycznego tempa uruchamiania i realizacji projektów publicznych. Grupa będzie odpowiednio aktualizować budżety inwestycji, weryfikować ceny ofertowe i dostosowywać harmonogramy uruchamiania kolejnych etapów do poziomu kosztów oraz oczekiwanej rentowności.

Otoczenie geopolityczne i ryzyka surowcowo-energetyczne

Na koszty działalności Grupy pośrednio wpływa również sytuacja geopolityczna, w szczególności jej oddziaływanie na ceny paliw, energii, surowców oraz koszty transportu. Zarząd nie identyfikuje bezpośredniej ekspozycji operacyjnej Grupy na obszar Bliskiego Wschodu, jednak eskalacja napięć w regionach istotnych dla globalnych rynków surowcowych zwiększa zmienność cen energii i paliw, a pośrednio również kosztów logistyki i produkcji materiałów budowlanych. Grupa będzie monitorowała sytuację geopolityczną, w szczególności jej przełożenie na ceny surowców, koszty finansowania oraz nastroje konsumentów.

Regulacje krajowe i unijne wpływające na działalność deweloperską

Otoczenie regulacyjne pozostaje jednym z czynników wpływających na działalność deweloperską, w szczególności na proces przygotowania i realizacji nowych inwestycji. Znaczenie w tym zakresie ma reforma systemu planowania przestrzennego, obejmująca wprowadzenie planów ogólnych gmin. Zmiany w systemie planowania przestrzennego mogą wpływać przede wszystkim na harmonogram przygotowania nowych projektów, przebieg procedur administracyjnych oraz ocenę możliwości inwestycyjnego wykorzystania nowych nieruchomości gruntowych. Grupa na bieżąco monitoruje zmiany w dokumentach planistycznych oraz uwzględnia uwarunkowania planistyczne przy analizie nowych nieruchomości i przygotowaniu kolejnych inwestycji.

Znaczenie dla kosztów i standardów projektowania będą miały również regulacje unijne dotyczące efektywności energetycznej budynków. Nowa dyrektywa EPBD przewiduje zaostrzenie wymagań energetycznych, w tym standard budynków bezemisyjnych dla nowych budynków publicznych od 1 stycznia 2028 roku oraz dla pozostałych nowych budynków od 1 stycznia 2030 roku. Wdrażanie nowych wymagań będzie uwzględniane przez Grupę przy projektowaniu kolejnych inwestycji, w szczególności w zakresie stosowanych rozwiązań technicznych, materiałów i instalacji oraz związanych z nimi kosztów realizacji.

Na działalność sprzedażową wpływają również regulacje zwiększające zakres informacyjny podmiotów działających na rynku deweloperskim. Ustawa o jawności cen mieszkań nałożyła na deweloperów szereg nowych obowiązków informacyjnych, których celem jest zwiększenie przejrzystości rynku mieszkaniowego. Oprócz wytycznych dotyczących zakresu danych prezentowanych na stronach internetowych, deweloperzy zobowiązani są również do przekazywania szczegółowych informacji do systemu państwowego. Regulacje te zwiększają zakres obowiązków informacyjnych deweloperów, a jednocześnie zwiększają dostępność i porównywalność informacji cenowych dla nabywców, co może wpływać na sposób prowadzenia polityki cenowej i komunikacji sprzedażowej.

**Tempo realizacji projektów i moment rozpoznawania wyników**

Na poziom wyników kolejnych okresów wpłynie nie tylko tempo zawierania nowych umów, lecz również harmonogram zakończenia budów, uzyskiwania pozwoleń na użytkowanie, przekazywania lokali oraz przenoszenia ich własności. Ewentualne przesunięcia etapów realizacji lub odbiorów mogą powodować przesunięcie przychodów i marży pomiędzy okresami sprawozdawczymi, nawet jeżeli wcześniejsza sprzedaż lub poziom rezerwacji pozostają stabilne. Grupa będzie zatem oceniać decyzje o uruchamianiu nowych etapów łącznie z harmonogramem realizowanych projektów i przewidywanym terminem rozpoznania ich wyników.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W odpowiedzi na opisane powyżej czynniki Grupa będzie kontynuowała strategię opartą na selektywnym doborze lokalizacji, kontroli procesu inwestycyjnego, dyscyplinie kosztowej, wysokiej jakości produktu, ostrożnym uruchamianiu kolejnych etapów inwestycji, dywersyfikacji źródeł finansowania oraz rozbudowie banku ziemi. Dotychczasowy model biznesowy Grupy zakłada realizację inwestycji w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują stabilny popyt, oraz prowadzenie projektów z wykorzystaniem własnego nadzoru i trybu generalnego wykonawstwa przy udziale sprawdzonych podwykonawców, co zapewnia większą kontrolę nad procesem inwestycyjnym i kosztami.

Grupa będzie nadal dążyć do utrzymywania oferty odpowiadającej potrzebom rynku, w szczególności poprzez realizację projektów o wysokiej jakości architektonicznej i użytkowej, atrakcyjnych lokalizacjach, funkcjonalnych układach mieszkań oraz dobrze zaprojektowanych częściach wspólnych. Jednocześnie decyzje o uruchamianiu nowych projektów będą podejmowane z uwzględnieniem tempa sprzedaży, poziomu zapasów, kosztów budowy, dostępności wykonawców oraz przewidywalności procedur administracyjnych.

Istotnym elementem strategii pozostanie dywersyfikacja źródeł finansowania. Grupa korzysta z kapitału własnego, finansowania bankowego, emisji obligacji oraz wpłat klientów. Taki model finansowania, wraz z bieżącym monitorowaniem wskaźników płynności i zadłużenia, ma na celu zachowanie elastyczności finansowej oraz umożliwienie kontynuacji projektów w zmiennym otoczeniu rynkowym.

Grupa będzie również kontynuować działania związane z rozbudową banku ziemi, przy zachowaniu ostrożności w zakresie cen zakupu gruntów, ryzyk planistycznych oraz oczekiwanej rentowności projektów.

W ocenie zarządu konsekwentne stosowanie powyższych zasad powinno ograniczać negatywny wpływ zmiennych warunków rynkowych na wyniki Lokum Deweloper S.A. i Grupy, przy jednoczesnym utrzymaniu możliwości dalszego rozwoju działalności w kolejnych okresach.



4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem stosowała zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na rynku regulowanym Giełdy zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjęty przez Radę GPW uchwałą z dnia 29 marca 2021 roku, który jest dostępny publicznie pod adresem:

https://www.gpw.pl/pub/GPW/pdf/Uch_13_1834_2021_DPSN2021.pdf

Informacja na temat stanu stosowania przez Spółkę od dnia 1 lipca 2021 roku Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 znajduje się na stronie internetowej Spółki:

https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/pl_gpw_dobre_praktyki_lokum_deweloper_3.pdf

Do dnia 30 czerwca 2026 roku Lokum Deweloper S.A. nie stosowała jedenastu zasad Dobrych Praktyk 2021, tj. 1.2, 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 3.4., 3.5., 3.6., 4.1., 4.3., 6.4. Natomiast Spółki nie dotyczą następujące zasady Dobrych Praktyk 2021: 3.2., 3.7., 3.10.

W Spółce jest realizowany program motywacyjny, dlatego Spółka zaczęła stosować zasadę 6.2. Dobrych Praktyk 2021.

W odniesieniu do zasady 1.5 Dobrych Praktyk 2021, Spółka w okresie objętym sprawozdaniem poniosła wydatki wykraczające poza profil jej podstawowej działalności, polegające na wspieraniu kultury, sportu, instytucji charytatywnych, organizacji społecznych.

4.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 tys. PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji danej serii
A	zwykłe na okaziciela	500 000
B1	zwykłe na okaziciela	1 000 000
B2	zwykłe na okaziciela	1 500 000
B3	zwykłe na okaziciela	2 000 000
B4	zwykłe na okaziciela	2 500 000
B5	zwykłe na okaziciela	3 000 000
B6	zwykłe na okaziciela	4 500 000
C	zwykłe na okaziciela	3 000 000



4.3. Akcjonariat

Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, a pośrednio przez pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Emitenta.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. przedstawia się następująco:

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Lokum Deweloper S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Lokum Deweloper S.A. na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania.

	Stan na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji raportu rocznego za 2025 rok	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
zarząd					
Bartosz Kuźniar	3 079 213		3 079 213		
pośrednio Kuźniar Fundacja Rodzinna	3 079 213		3 079 213	6 928	
Tomasz Dotkuś	4 000		4 000		
rada nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350		13 350		
Arkadiusz Król	27 733		27 733		
Dariusz Olczyk:	12 844 690		12 844 690		
pośrednio Unity Fundacja Rodzinna	84 690		84 690		
pośrednio Halit sp. z o.o.	12 760 000		12 760 000		

4.4. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Statut Spółki nie przewiduje, aby posiadacze papierów wartościowych posiadali specjalne uprawnienia kontrolne. Wszelkim możliwym nadużyciom pozycji dominującej zapobiegają przepisy prawa, w tym przede wszystkim przepisy Kodeksu Spółek Handlowych i Ustawy o Ofercie Publicznej oraz postanowienia statutu Spółki przyznające szczególne uprawnienia mniejszościowym akcjonariuszom.

4.5. Ograniczenia praw z akcji

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy



współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki mają osoby będące akcjonariuszami Spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. Zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

Nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez członków organów zarządzających i nadzorczych oraz osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Spółki.

4.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z § 12 ust. 2 lit. b) statutu Spółki do kompetencji rady nadzorczej należy powoływanie i odwoływanie członków zarządu oraz zawieszanie ich w czynnościach.

Zarząd Spółki składa się z 1 do 3 osób. Kadencja zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Rada nadzorcza jednemu z powołanych członków zarządu powierza funkcję prezesa zarządu; w przypadku zarządu wieloosobowego co najmniej jednemu członkowi zarządu rada nadzorcza powierza funkcję wiceprezesa.

Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek zarządu działający samodzielnie.

Tryb pracy zarządu określa regulamin zarządu uchwalony przez zarząd i zatwierdzony przez radę nadzorczą.

Spółka nie przyznała indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobistych uprawnień do powoływania lub odwoływania członków zarządu, które wygasająby najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Spółki.

Zgodnie ze statutem Spółki zarząd nie jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki bądź wykupu akcji.

4.8. Zmiana statutu Spółki

Zmianę statutu Spółki reguluje art. 430 k.s.h., który wymaga nie tylko podjęcia, stosowną większością głosów, uchwały walnego zgromadzenia, ale także wpisu do rejestru, który ma charakter konstytutywny.

Zgodnie z § 12 ust. 2 lit. l) rada nadzorcza Spółki posiada kompetencje do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu Spółki lub do wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale walnego zgromadzenia.

W dniu 16 czerwca 2026 roku zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy podjęło uchwały w sprawie zmiany statutu Spółki. Zmiana treści dotyczyła § 2 ust. 1 statutu Spółki. W dniu 17 lipca 2026 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany statutu.

Aktualny tekst jednolity statutu dostępny jest na stronie internetowej Spółki:

<https://lokum-deweloper.pl/app/uploads/sites/2/2026/07/Statut-Lokum-Deweloper-S.A.pdf>

4.9. Walne zgromadzenie Spółki

Walne zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a także mogą się odbywać w Warszawie, zgodnie z treścią ogłoszeń o zwołaniu walnego zgromadzenia. Walne zgromadzenia mogą odbywać się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Jako organ Spółki walne zgromadzenie działa w oparciu o przepisy Rozdziału 3 Kodeksu spółek handlowych, statutu Spółki oraz regulaminu. Regulamin walnego zgromadzenia szczegółowo określa zasady i tryb zwoływania oraz przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia.

Zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki (WZA) obradowało w dniu 16 czerwca 2026 roku. Walne zgromadzenie odbyło się poprzez formalne zwołanie na podstawie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. i § 14 statutu Spółki. Przebieg walnego zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami statutu oraz regulacjami zawartymi w regulaminie WZA Spółki.



Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne walne zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2025-31.12.2025,
- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2025-31.12.2025,
- rozpatrzenia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2025-31.12.2025,
- zatwierdzenia i pokrycia straty powstałej w wyniku korekty błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych,
- przeznaczenia części zysku za rok 2025 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy,
- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rady nadzorczej Lokum Deweloper z działalności za rok obrotowy 01.01.2025-31.12.2025,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2025-31.12.2025,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2025-31.12.2025,
- zmiany statutu Lokum Deweloper S.A.,
- przyjęcia Polityki Wynagrodzeń.

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.

4.10. Zarząd

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.

Kadencja zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Mandaty członków zarządu do sprawowania funkcji w zarządzie wygasły z dniem odbycia zwyczajnego walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2023 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

W dniu 14 czerwca 2024 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową 3-letnią kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu panu Bartoszowi Kuźniarowi i wiceprezesa zarządu ds. finansowych panu Tomaszowi Dotkusiowi.

4.11. Rada nadzorcza

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.

Żaden z członków rady nadzorczej nie wykonuje swoich obowiązków na podstawie umowy o pracę z Lokum Deweloper S.A.

Obecna kadencja rady nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 31 grudnia 2026 roku. Mandaty członków rady nadzorczej wygasną z dniem odbycia zwyczajnego walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2026 (art. 386 § 2 k.s.h. w zw. z art. 369 § 4 k.s.h.).



W dniu 29 czerwca 2021 roku zwyczajne walne zgromadzenie Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania do składu rady nadzorczej Emitenta, na nową wspólną 5-letnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 29 czerwca 2021 roku, dotychczasowych członków rady nadzorczej.

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powierzenia pełnienia funkcji: przewodniczącego rady nadzorczej panu Dariuszowi Olczykowi, wiceprzewodniczącego rady nadzorczej panu Janowi Olczykowi, sekretarza rady nadzorczej panu Arkadiuszowi Królowi.

Członkowie rady nadzorczej w osobach pani Emilii Sawickiej oraz pana Bartosza Krzesiaka spełniają kryteria członka niezależnego w rozumieniu § 15 regulaminu walnego zgromadzenia Emitenta i § 10 ust. 10 statutu Emitenta oraz złożyli pisemne oświadczenia o spełnieniu kryteriów niezależności, wskazanych w odpowiednich regulacjach dotyczących spółek publicznych, a ponadto określonych w § 2 ust. 3 i § 15 ust. 2 pkt 2 regulaminu walnego zgromadzenia Emitenta.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, członkowie rady nadzorczej Emitenta, nie wykonują innej działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnicy spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członkowie organu spółki kapitałowej oraz nie uczestniczą w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członkowie jej organu.

Wyżej wymienieni członkowie rady nadzorczej oświadczyli również, że nie są wpisani do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

4.12. Komitet audytu

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

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania członków komitetu audytu na nową kadencję w jego dotychczasowym składzie i postanowiła powierzyć: pani Emilii Sawickiej funkcję przewodniczącej komitetu audytu, panu Bartoszowi Krzesiakowi funkcję wiceprzewodniczącego komitetu audytu, panu Janowi Olczykowi funkcję sekretarza komitetu audytu.



5. Pozostałe informacje

5.1. Stanowisko zarządu dotyczące możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu

Grupa Lokum Deweloper nie publikowała prognoz wyników finansowych na prezentowany okres sprawozdawczy.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, zawartym w art. 35 ust. 1a i 1c tejże Ustawy, w odniesieniu do obligacji serii J wyemitowanych w dniu 18 grudnia 2023 roku, Spółka w wykonaniu obowiązku, przekazuje poprzez stronę internetową informacje dotyczącą prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego. Informacje dostępne są pod linkiem: <https://inwestor.lokum-deweloper.pl/pl/informacje-finansowe/#prognozy-zobowiazan-finansowych>.

5.2. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

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.

5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka dominująca i jej jednostki zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

5.4. Inne istotne wydarzenia

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

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

5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



6. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A. 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	
22 września 2026 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	