

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2026 r. – 30.09.2026 r.

WROCŁAW, 15.11.2026

## Spis treści

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej ..... 2**
**Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą ..... 5**
**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ..... 6**
**Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ..... 10**
1. Informacje ogólne ..... 10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości ..... 13
3. Znaczące zdarzenia i transakcje ..... 14
4. Sezonowość działalności ..... 14
5. Segmenty operacyjne ..... 14
6. Zapasy ..... 15
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ..... 16
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów ..... 16
9. Pozostałe aktywa finansowe ..... 16
10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji ..... 17
11. Dłużne papiery wartościowe ..... 18
12. Leasing ..... 19
13. Kredyty bankowe ..... 22
14. Rezerwy ..... 23
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami ..... 24
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ..... 24
17. Instrumenty finansowe ..... 24
18. Przychody i koszty ..... 25
19. Przychody finansowe ..... 26
20. Koszty finansowe ..... 26
21. Podatek dochodowy ..... 27
22. Odroczony podatek dochodowy ..... 27
23. Zysk na akcję ..... 30
24. Dywidendy ..... 30
25. Przepływy pieniężne ..... 31
26. Uzgodnienie stanu zadłużenia ..... 33
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe ..... 33
28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji ..... 34
29. Istotne sprawy sądowe ..... 34
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi ..... 34
31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej ..... 36
32. Program motywacyjny ..... 36
33. Inne istotne wydarzenia ..... 37
34. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy ..... 38
35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego ..... 40
36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro ..... 41
**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. ..... 42**
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej ..... 42
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów ..... 44
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą ..... 44
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ..... 45
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych ..... 46
6. Korekta błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych ..... 48
7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro ..... 51
**Zatwierdzenie sprawozdania finansowego ..... 52**

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | Noty | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|---|
| **AKTYWA TRWAŁE** | | | | |
| Wartości niematerialne | | 75 | 147 | 137 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 10 910 | 11 047 | 11 169 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | 17 853 | 18 048 | 18 048 |
| Należności długoterminowe | | 77 | 26 | 46 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 18 956 | 20 257 | 24 391 |
| **Aktywa trwałe** | | **47 871** | **49 525** | **53 791** |
| **AKTYWA OBROTOWE** | | | | |
| Zapasy | 6 | 668 699 | 687 768 | 686 494 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 7 | 8 223 | 21 415 | 9 536 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | | 50 | 142 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 9 | 68 799 | 61 703 | 69 399 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 35 896 | 17 552 | 23 492 |
| **Aktywa obrotowe** | | **781 617** | **788 488** | **789 063** |
| **Aktywa razem** | | **829 488** | **838 013** | **842 854** |

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

| PASYWA | Noty | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|---|
| **KAPITAŁ WŁASNY** | | | | |
| **Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:** | | | | |
| Kapitał podstawowy | 10 | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 122 370 | 122 370 | 122 370 |
| Zyski zatrzymane | | 435 575 | 430 380 | 423 121 |
| **Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej** | | **561 545** | **556 350** | **549 091** |
| **Udziały niedające kontroli** | | **8** | **8** | **14** |
| **Kapitał własny** | | **561 553** | **556 358** | **549 105** |
| **ZOBOWIĄZANIA** | | | | |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 11 | 92 555 | 142 341 | 141 177 |
| Leasing | 12 | 37 517 | 39 445 | 38 281 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 24 735 | 23 525 | 25 929 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | 14 | 2 030 | 2 190 | 2 320 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 14 | 271 | 271 | 123 |
| Pozostałe zobowiązania | | 9 366 | 10 489 | 10 226 |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | **166 474** | **218 261** | **218 056** |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 11 | 60 859 | 12 048 | 12 265 |
| Leasing | 12 | 3 872 | 3 855 | 3 819 |
| Kredyty bankowe | 13 | | | 2 718 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 14 | 1 260 | 1 330 | 1 360 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 14 | 798 | 1 068 | 978 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 15 | 12 953 | 15 748 | 30 579 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 16 | 20 040 | 29 344 | 23 973 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 1 679 | 1 | 1 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | **101 461** | **63 394** | **75 693** |
| **Zobowiązania razem** | | **267 935** | **281 655** | **293 749** |
| **Pasywa razem** | | **829 488** | **838 013** | **842 854** |

## Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Działalność kontynuowana** | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 18 | 147 875 | 51 015 | 53 578 | 16 863 |
| Koszt własny sprzedaży | 18 | 91 332 | 31 293 | 32 510 | 10 445 |
| **Zysk (strata) brutto ze sprzedaży** | | **56 543** | **19 722** | **21 068** | **6 418** |
| Koszty sprzedaży | | 9 564 | 8 085 | 3 632 | 2 808 |
| Koszty ogólnego zarządu | | 14 891 | 22 188 | 4 847 | 11 280 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 5 466 | 49 360 | 724 | 876 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | 876 | 979 | 198 | 511 |
| **Zysk (strata) z działalności operacyjnej** | | **36 678** | **37 830** | **13 115** | **(7 305)** |
| Przychody finansowe | 19 | 136 | 4 206 | (957) | 1 338 |
| Koszty finansowe | 20 | 9 591 | 8 532 | 3 817 | 3 129 |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów | | (73) | 16 | (22) | (95) |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | | **27 150** | **33 520** | **8 319** | **(9 191)** |
| Podatek dochodowy | 21,22 | 5 709 | 6 780 | 1 717 | (1 607) |
| **Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej** | | **21 441** | **26 740** | **6 602** | **(7 584)** |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | – | – | – | – |
| **Zysk (strata) netto** | | **21 441** | **26 740** | **6 602** | **(7 584)** |
| Zysk (strata) netto przypadający: | | | | | |
| *– akcjonariuszom podmiotu dominującego* | | *21 441* | *26 735* | *6 602* | *(7 689)* |
| *– podmiotom niekontrolującym* | | *–* | *5* | *–* | *105* |
| | | | | | |
| **Inne dochody całkowite** | | | | | |
| **Całkowite dochody** | | **21 441** | **26 740** | **6 602** | **(7 584)** |
| Całkowite dochody przypadające: | | | | | |
| *– akcjonariuszom podmiotu dominującego* | | *21 441* | *26 735* | *6 602* | *(7 689)* |
| *– podmiotom niekontrolującym* | | *–* | *5* | *–* | *105* |

## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej** | | | | | |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | 23 | 1,19 | 1,49 | 0,37 | (0,43) |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej | | | | | |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN) | 23 | 1,19 | 1,49 | 0,37 | (0,43) |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | | | | | |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej | | | | | |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN) | 23 | 1,19 | 1,49 | 0,37 | (0,43) |

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| Za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo na początek okresu** | **3 600** | **122 370** | **430 380** | **556 350** | **8** | **556 358** |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi) | | | | – | | – |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | (18 000) | **(18 000)** | | **(18 000)** |
| Wycena programu motywacyjnego | | | 1 754 | **1 754** | | **1 754** |
| **Razem transakcje z właścicielami** | **–** | **–** | **(16 246)** | **(16 246)** | **–** | **(16 246)** |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2026 roku | | | 21 441 | **21 441** | – | **21 441** |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2026 roku | | | | – | | – |
| **Razem całkowite dochody** | **–** | **–** | **21 441** | **21 441** | **–** | **21 441** |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | – | | – |
| **Zmiana wartości kapitału własnego w okresie** | **–** | **–** | **5 195** | **5 195** | **–** | **5 195** |
| **Saldo na koniec okresu (dane niebadane)** | **3 600** | **122 370** | **435 575** | **561 545** | **8** | **561 553** |

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

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

| Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane) | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo na początek okresu** | **3 600** | **122 370** | **407 223** | **533 193** | **(2 186)** | **531 007** |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi) | | | (3 591) | **(3 591)** | 4 114 | **523** |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | (9 000) | **(9 000)** | (1 919) | **(10 919)** |
| Wycena programu motywacyjnego | | | 1 754 | **1 754** | | **1 754** |
| **Razem transakcje z właścicielami** | **–** | **–** | **(10 837)** | **(10 837)** | **2 195** | **(8 642)** |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku | | | 26 735 | **26 735** | 5 | **26 740** |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku | | | | **–** | | **–** |
| **Razem całkowite dochody** | **–** | **–** | **26 735** | **26 735** | **5** | **26 740** |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | **–** | | **–** |
| **Zmiana wartości kapitału własnego w okresie** | **–** | **–** | **15 898** | **15 898** | **2 200** | **18 098** |
| **Saldo na koniec okresu (dane niebadane)** | **3 600** | **122 370** | **423 121** | **549 091** | **14** | **549 105** |

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej** | | | | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 27 150 | 33 520 | 8 319 | (9 191) |
| **Korekty razem** | | **43 668** | **(90 085)** | **11 060** | **(13 994)** |
| Amortyzacja | 25 | 1 076 | 1 276 | 337 | 396 |
| Odsetki | 25 | 9 590 | 4 675 | 4 812 | 1 821 |
| (Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych | 25 | (253) | (31) | (103) | |
| Zmiana stanu rezerw | | (500) | (590) | (197) | (349) |
| Zmiana stanu zapasów | 25 | 17 388 | (120 271) | 4 636 | (22 105) |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych | | 14 466 | (4 812) | (3 537) | (3 362) |
| Zmiana stanu należności | 25 | 13 158 | 9 211 | 2 401 | 1 039 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 25 | (13 205) | 18 703 | 2 127 | 7 982 |
| Inne korekty | | 1 948 | 1 754 | 584 | 584 |
| **Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej** | | **70 818** | **(56 565)** | **19 379** | **(23 185)** |
| (Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy | | (1 470) | (26 769) | (943) | (302) |
| **Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej** | | **69 348** | **(83 334)** | **18 436** | **(23 487)** |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej** | | | | | |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | (1 023) | (652) | (3) | (103) |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | | 376 | 222 | 87 | 185 |
| Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym | | | | | |
| Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym | | | | | |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym | | | | | |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym | | | | | |
| Otrzymane odsetki | | | | | |
| Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa) | | (55 300) | (115 000) | (5 500) | (17 000) |
| Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa) | | 33 221 | 120 424 | 6 | 33 890 |
| **Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | | **(22 726)** | **4 994** | **(5 410)** | **16 972** |

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej** | | | | | |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | | 100 000 | | |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | | | | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów | | | 5 040 | | 2 754 |
| Spłaty kredytów | | | (9 172) | | (2 874) |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu | | (230) | (519) | (51) | (221) |
| Odsetki zapłacone | | (10 048) | (8 278) | (3 709) | (4 813) |
| Dywidendy wypłacone | 24 | (18 000) | (10 919) | | 2 471 |
| Inne wydatki finansowe | | | | | |
| **Środki pieniężne netto z działalności finansowej** | | **(28 278)** | **76 152** | **(3 760)** | **(2 683)** |
| **Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów** | | **18 344** | **(2 188)** | **9 266** | **(9 198)** |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | | 17 552 | 25 680 | 26 630 | 32 690 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | | | | | |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu** | | **35 896** | **23 492** | **35 896** | **23 492** |
| o ograniczonej możliwości dysponowania | | 176 | 598 | 176 | 598 |

# Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 1. Informacje ogólne

### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

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

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka", „Emitent", „Lokum Deweloper S.A.", „jednostka dominująca" lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do Lokum Deweloper Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa", „Grupa Kapitałowa", „Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper" lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w skład której wchodzi Lokum Deweloper Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, dla których stosuje się określenia: „jednostka zależna", „spółka operacyjna" lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany.

### 1.2. Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie, jego członkami byli:

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

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

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,
- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Emilia Sawicka – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.

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

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

### 1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

### 1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

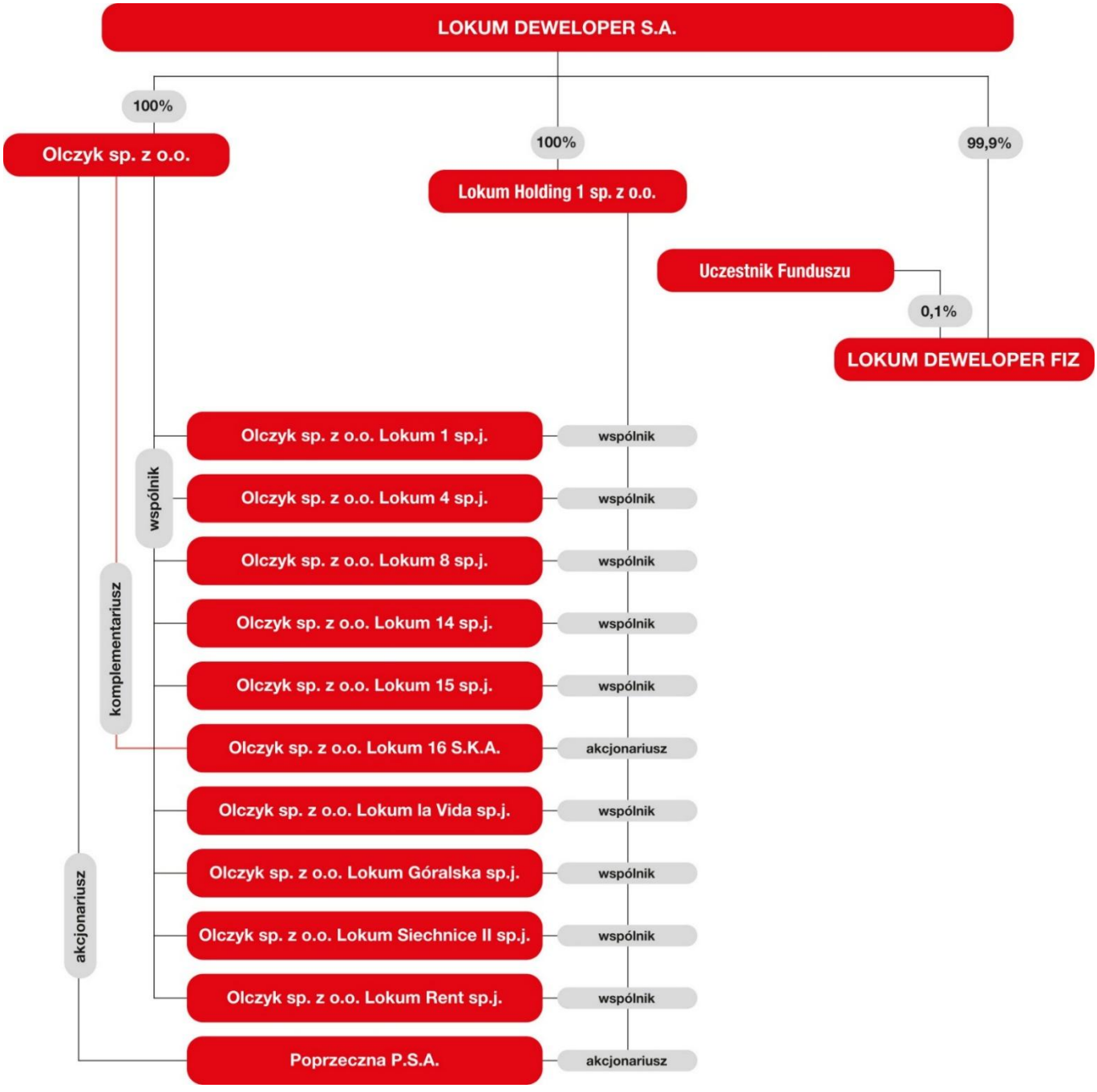
Na dzień 30 września 2026 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.
Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.
Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa składała się z:

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

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym podjęto działania związane z reorganizacją Grupy Kapitałowej:
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.
W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.
Wydarzenia po dniu bilansowym
W dniu 1 października 2026 roku połączenie spółek Lokum 16 z Lokum Holding 1 zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

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



# 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

## 2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2025. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2025 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

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

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

## 2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji. Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku.

## 2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

## 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

**Pozostałe zdarzenia i transakcje**

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

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

| Wpływ zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany | od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) |
|---|---|
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | **27 150** |
| Podatek dochodowy | 5 709 |
| **Zysk (strata) netto** | **21 441** |
| Wynik netto na działalności predeweloperskiej | 2 719 |
| **Zysk (strata) netto bez zdarzeń jednorazowych** | **18 722** |
| *Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych* | *18 722* |
| *Zysk (strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych* | *1,04* |

W okresie objętym kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiąganych przez Grupę.

## 4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 5. Segmenty operacyjne

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

## 6. Zapasy

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

| | 30.09.2026 (dane niebadane) | | | 31.12.2025 | | | 30.09.2025 (dane niebadane) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem |
| Materiały | | 7 | **7** | | 9 | **9** | | 11 | **11** |
| Półprodukty i produkcja w toku | 44 197 | 141 490 | **185 687** | 24 447 | 80 895 | **105 342** | 52 570 | 271 821 | **324 391** |
| Wyroby gotowe | 18 033 | 179 786 | **197 819** | 24 571 | 252 836 | **277 407** | 4 240 | 57 136 | **61 376** |
| Towary | 244 464 | | **244 464** | 262 607 | | **262 607** | 259 416 | | **259 416** |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 40 722 | | **40 722** | 42 403 | | **42 403** | 41 300 | | **41 300** |
| **Wartość bilansowa zapasów razem** | **347 416** | **321 283** | **668 699** | **354 028** | **333 740** | **687 768** | **357 526** | **328 968** | **686 494** |

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w wartości zapasów. W okresach porównawczych Grupa aktywowała w wartości zapasów koszty finansowania zewnętrznego obejmujące odsetki i prowizje od kredytów bankowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich: w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku w wysokości 360 tys. PLN oraz za rok 2025 w wysokości 612 tys. PLN. Na dzień bilansowy część tych kosztów została ujęta w koszcie własnym sprzedaży, natomiast pozostała część pozostaje ujęta w wartości bilansowej zapasów.
Koszty odsetek od wyemitowanych obligacji, z uwagi na brak możliwości ich bezpośredniego przypisania do konkretnych projektów deweloperskich, zostały ujęte w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą, zgodnie z MSR 23 par. 8.

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

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

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2026 roku wynosiła 45 810 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 227 352 tys. PLN).

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap I. Zabezpieczenie kredytu stanowiła m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki, wpisana do księgi wieczystej w dniu 19 września 2023 roku do kwoty 72 757 tys. PLN. W dniu 31 grudnia 2025 roku kredyt został w całości spłacony, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej. W dniu 27 lutego 2026 roku dokonano wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej.
W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etap VI-VII – budynki E, F, G, H. Zabezpieczenie kredytu stanowiła m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej, wpisana do księgi wieczystej w dniu 29 maja 2024 roku do kwoty 147 868 tys. PLN. W związku z niewykorzystaniem środków kredytowych, w dniu 23 grudnia 2025 roku zawarto porozumienie o rozwiązaniu umowy kredytowej, co skutkowało zwolnieniem ustanowionych zabezpieczeń. Hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej w dniu 17 marca 2026 roku.
W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap II. Zabezpieczenie kredytu stanowiła m.in. hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, wpisana do księgi wieczystej w dniu 13 maja 2024 roku. Hipoteka ta stanowiła jednocześnie zabezpieczenie umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku. W związku z niewykorzystaniem przyznanego finansowania, w dniu 23 grudnia 2025 roku zawarto porozumienie o rozwiązaniu umowy kredytowej. W dniu 27 lutego 2026 roku dokonano wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej.

W dniu 29 grudnia 2025 roku Lokum Góralska zawarła umowę kredytową na realizację I etapu inwestycji „Lokum Soho" (ul. Góralska). Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka umowna do kwoty 320 550 tys. PLN ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, wpisana do księgi wieczystej w dniu 28 maja 2026 roku.
Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 września 2026 roku wynosiła 320 550 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 331 474 tys. PLN).

## 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług | 1 461 | 1 178 | 791 |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń | 4 091 | 18 469 | 5 916 |
| Pozostałe przedpłaty i zaliczki | 195 | 216 | 95 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 409 | 1 491 | 2 669 |
| Pozostałe należności | 67 | 61 | 65 |
| **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto** | **8 223** | **21 415** | **9 536** |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | (1 591) | (1 518) | (1 561) |
| **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto** | **9 814** | **22 933** | **11 097** |

## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | Rok zakończony 31 grudnia 2025 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| **Stan na początek okresu** | **1 518** | **1 577** | **1 577** |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie | 106 | 11 | 126 |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (–) | (33) | (70) | (142) |
| **Stan na koniec okresu** | **1 591** | **1 518** | **1 561** |

## 9. Pozostałe aktywa finansowe

| Pozostałe aktywa finansowe | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | 48 536 | 26 974 | 52 838 |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych | 20 263 | 34 729 | 16 561 |
| **Pozostałe aktywa finansowe razem** | **68 799** | **61 703** | **69 399** |

Grupa wycenia jednostki uczestnictwa w funduszach w wartości godziwej jako iloczyn ich ilości oraz wartości z wyceny pojedynczej jednostki uczestnictwa.
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych stanowią zaliczki wpłacone przez klientów na indywidualne rachunki powiernicze z tytułu sprzedanych im produktów, zgodnie z postanowieniami umów zawieranych z klientami.

## 10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2026 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 tys. PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy, a każda akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.
Liczba akcji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku i w roku 2025 nie uległa zmianie.

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

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Liczba głosów | Udział w kapitale podstawowym | Udział w głosach na WZA |
|---|---|---|---|---|
| Dariusz Olczyk: | | | | |
| pośrednio Unity Fundacja Rodzinna | 84 690 | 84 690 | 0,47% | 0,47% |
| pośrednio Halit sp. z o.o. | 12 760 000 | 12 760 000 | 70,89% | 70,89% |
| **Łącznie** | **12 844 690** | **12 844 690** | **71,36%** | **71,36%** |
| **Kuźniar Fundacja Rodzinna** | **3 079 213** | **3 079 213** | **17,11%** | **17,11%** |
| **Pozostali akcjonariusze*** | **2 076 097** | **2 076 097** | **11,53%** | **11,53%** |
| **Razem** | **18 000 000** | **18 000 000** | **100,00%** | **100,00%** |

** udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego*

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego nie zanotowano zmian w liczbie posiadanych akcji przez akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

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

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 przedstawia poniższa tabela:

| | Stan na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania | | | Zmiana w liczbie akcji w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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* | | |
| Tomasz Dotkuś | 4 748 | | 4 748 | *748* | |
| **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* | | |

## 11. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2026 roku Grupa nie przeprowadziła wykupu papierów dłużnych.

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

| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Data wykupu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | krótko-terminowe | długo-terminowe | | |
| **Stan na 30.09.2026** | | | | | | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J | PLN | 53 000 | 53 695 | 53 695 | | WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 18.06.2027 |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii K | PLN | 100 000 | 99 719 | 7 164 | 92 555 | WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 21.08.2028 |
| **Saldo na dzień 30.09.2026 roku (dane niebadane)** | | **153 000** | **153 414** | **60 859** | **92 555** | | |

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

| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Data wykupu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | krótko-terminowe | długo-terminowe | | |
| **Stan na 30.09.2025** | | | | | | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J | PLN | 53 000 | 53 585 | 4 392 | 49 193 | WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 18.06.2027 |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii K | PLN | 100 000 | 99 857 | 7 873 | 91 984 | WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 21.08.2028 |
| **Saldo na dzień 30.09.2025 roku (dane niebadane)** | | **153 000** | **153 442** | **12 265** | **141 177** | | |

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J oraz serii K na dzień 30 września 2026 roku wynosiła 0,17. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu).

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 2 listopada 2026 roku Spółka podjęła uchwałę w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji, w ramach którego będzie mogła dokonać jednej lub kilku emisji obligacji o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 100 000 tys. PLN. Na dzień zatwierdzenia do publikacji raportu nie podjęto ostatecznej decyzji o przeprowadzeniu emisji poszczególnych serii obligacji ani nie określono ich szczegółowych warunków. Zarząd Spółki przewiduje możliwość przeprowadzenia emisji obligacji w IV kwartale 2026 roku, przy czym jej realizacja będzie uzależniona od warunków rynkowych.

## 12. Leasing

### 12.1 Grupa jako leasingobiorca

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

| Za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | Budynki i budowle | Środki transportu | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość brutto na początek okresu** | **–** | **1 387** | **71** | **42 403** | **43 861** |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | | | | | **–** |
| Transfer* | | (235) | | | **(235)** |
| Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | | | | (1 681) | **(1 681)** |
| **Wartość brutto na koniec okresu** | **–** | **1 152** | **71** | **40 722** | **41 945** |
| | | | | | |
| **Umorzenie na początek okresu** | **–** | **(307)** | **–** | **–** | **(307)** |
| Amortyzacja (–) | | (181) | | | **(181)** |
| Transfer* | | 98 | | | **98** |
| Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | | | | | **–** |
| **Umorzenie na koniec okresu** | **–** | **(390)** | **–** | **–** | **(390)** |
| | | | | | |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)** | | | | | **–** |
| **Odwrócenie odpisów aktualizujących** | | | | | **–** |
| | | | | | |
| **Wartość bilansowa netto na początek okresu** | **–** | **1 080** | **71** | **42 403** | **43 554** |
| **Wartość bilansowa netto na koniec okresu** | **–** | **762** | **71** | **40 722** | **41 555** |

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

| Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku | Budynki i budowle | Środki transportu | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość brutto na początek okresu** | **–** | **1 681** | **66** | **18 397** | **20 144** |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | | 473 | | 24 117 | **24 590** |
| Transfer* | | (767) | | | **(767)** |
| Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | | | 5 | (111) | **(106)** |
| **Wartość brutto na koniec okresu** | **–** | **1 387** | **71** | **42 403** | **43 861** |

| Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku | Budynki i budowle | Środki transportu | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Umorzenie na początek okresu** | **–** | **(422)** | **–** | **(4 433)** | **(4 855)** |
| Amortyzacja (–) | | (287) | | | **(287)** |
| Transfer* | | 402 | | | **402** |
| Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | | | | 4 433 | **4 433** |
| **Umorzenie na koniec okresu** | **–** | **(307)** | **–** | **–** | **(307)** |
| | | | | | |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)** | | | | | **–** |
| **Odwrócenie odpisów aktualizujących** | | | | | **–** |
| | | | | | |
| **Wartość bilansowa netto na początek okresu** | **–** | **1 259** | **66** | **13 964** | **15 289** |
| **Wartość bilansowa netto na koniec okresu** | **–** | **1 080** | **71** | **42 403** | **43 554** |

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

| Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane) | Budynki i budowle | Środki transportu | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość brutto na początek okresu** | **–** | **1 681** | **66** | **18 397** | **20 144** |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | | 280 | | 24 117 | **24 397** |
| Transfer* | | (767) | | | **(767)** |
| Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | | | 5 | (1 214) | **(1 209)** |
| **Wartość brutto na koniec okresu** | **–** | **1 194** | **71** | **41 300** | **42 565** |
| | | | | | |
| **Umorzenie na początek okresu** | **–** | **(422)** | **–** | **(4 433)** | **(4 855)** |
| Amortyzacja (–) | | (228) | | | **(228)** |
| Transfer* | | 402 | | | **402** |
| Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | | | | 4 433 | **4 433** |
| **Umorzenie na koniec okresu** | **–** | **(248)** | **–** | **–** | **(248)** |
| | | | | | |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)** | | | | | **–** |
| **Odwrócenie odpisów aktualizujących** | | | | | **–** |
| | | | | | |
| **Wartość bilansowa netto na początek okresu** | **–** | **1 259** | **66** | **13 964** | **15 289** |
| **Wartość bilansowa netto na koniec okresu** | **–** | **946** | **71** | **41 300** | **42 317** |

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

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

| Koszty z tytułu: | Rodzaj kosztu | od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| odsetek z tytułu leasingu | Koszty finansowe: Odsetki | 30 | 46 |
| leasingu krótkoterminowego | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 408 | 1 185 |
| leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 158 | 800 |
| zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 354 | 220 |

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

| | Opłaty z tytuły umów leasingu finansowego płatne w okresie: | | | Razem |
|---|---|---|---|---|
| | do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | od 5 do 25 lat | |
| **Stan na 30.09.2026 (dane niebadane)** | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 4 402 | 15 597 | 77 500 | 97 499 |
| Koszty finansowe (-) | (530) | (3 994) | (51 586) | (56 110) |
| **Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych** | **3 872** | **11 603** | **25 914** | **41 389** |

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

| | Opłaty z tytuły umów leasingu finansowego płatne w okresie: | | | Razem |
|---|---|---|---|---|
| | do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | od 5 do 25 lat | |
| **Stan na 30.09.2025 (dane niebadane)** | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 4 193 | 16 237 | 78 598 | 99 028 |
| Koszty finansowe (-) | (374) | (4 237) | (52 317) | (56 928) |
| **Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych** | **3 819** | **12 000** | **26 281** | **42 100** |

### 12.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku oraz w 2025 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku wynosiły 2 908 tys. PLN (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025: 2 510 tys. PLN).

## 13. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 września 2026 roku:

| Data zawarcia | Spółka | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.12.2025 | Lokum Góralska | PLN | 213 700 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.12.2028 |
| **Saldo na dzień 30.09.2026 roku (dane niebadane)** | | | **213 700** | **–** | **–** | **–** | | |

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

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

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku:

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

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 września 2025 roku:

| Data zawarcia | Spółka | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.08.2023 | Lokum la Vida | PLN | 48 504 | 2 718 | 2 718 | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2026* |
| 20.12.2023 | Lokum 4 | PLN | 98 578 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.12.2026** |
| 22.03.2024 | Lokum la Vida | PLN | 73 900 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.09.2026*** |
| **Saldo na dzień 30.09.2025 roku (dane niebadane)** | | | **220 982** | **2 718** | **2 718** | **–** | | |

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

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

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

## 14. Rezerwy

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

| Za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem |
|---|---|---|---|---|
| **Stan na początek okresu** | **283** | **3 520** | **1 056** | **4 859** |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie | | | | – |
| Wykorzystanie rezerw (–) | | (230) | (270) | (500) |
| **Stan rezerw na koniec okresu** | **283** | **3 290** | **786** | **4 359** |
| - długoterminowe | 271 | 2 030 | | 2 301 |
| - krótkoterminowe | 12 | 1 260 | 786 | 2 058 |

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

| Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane) | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem |
|---|---|---|---|---|
| **Stan na początek okresu** | **123** | **4 380** | **868** | **5 371** |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie | | | 110 | 110 |
| Wykorzystanie rezerw (–) | | (700) | | (700) |
| **Stan rezerw na koniec okresu** | **123** | **3 680** | **978** | **4 781** |
| - długoterminowe | 123 | 2 320 | | 2 443 |
| - krótkoterminowe | | 1 360 | 978 | 2 338 |

## 15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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

| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych | 8 696 | 11 832 | 14 917 |
| Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale | 4 257 | 3 916 | 15 662 |
| **Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem** | **12 953** | **15 748** | **30 579** |

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

| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 17 158 | 16 672 | 17 999 |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń | 2 305 | 12 468 | 2 219 |
| Pozostałe zobowiązania | 577 | 204 | 3 755 |
| **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem** | **20 040** | **29 344** | **23 973** |

## 17. Instrumenty finansowe

| Kategorie i klasy aktywów finansowych | 30.09.2026 (dane niebadane) | | 31.12.2025 | | 30.09.2025 (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| **a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu** | | | | | | |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych | 20 263 | 20 263 | 34 729 | 34 729 | 16 561 | 16 561 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 4 209 | 4 209 | 2 972 | 2 972 | 3 666 | 3 666 |
| Środki pieniężne | 35 896 | 35 896 | 17 552 | 17 552 | 23 492 | 23 492 |
| **b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy** | | | | | | |
| Pozostałe aktywa finansowe - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | 48 536 | 48 536 | 26 974 | 26 974 | 52 838 | 52 838 |

| Kategorie i klasy zobowiązań finansowych | 30.09.2026 (dane niebadane) | | 31.12.2025 | | 30.09.2025 (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| **a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu** | | | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 155 003 | 153 414 | 156 203 | 154 389 | 155 279 | 153 442 |
| Kredyty bankowe | | | | | 2 722 | 2 718 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 27 101 | 27 101 | 27 365 | 27 365 | 31 980 | 31 980 |
| **b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9** | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | | 41 389 | | 43 300 | | 42 100 |

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 Przychody finansowe i nocie 20 Koszty finansowe.
Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2025 roku.

## 18. Przychody i koszty

| Przychody | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Przychody ze sprzedaży, w tym:** | **147 875** | **51 015** | **53 578** | **16 863** |
| *– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami* | *144 336* | *47 170* | *52 510* | *16 155* |
| *– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz* | *1 387* | *1 788* | *451* | *90* |
| *– pozostałe* | *2 152* | *2 057* | *617* | *618* |
| **SUMA przychodów ze sprzedaży** | **147 875** | **51 015** | **53 578** | **16 863** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 5 466 | 49 360 | 724 | 876 |
| Przychody finansowe | 136 | 4 206 | (957) | 1 338 |
| **SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej** | **153 477** | **104 581** | **53 345** | **19 077** |
| Przychody z działalności zaniechanej | – | – | – | – |
| **Wartość przychodów razem** | **153 477** | **104 581** | **53 345** | **19 077** |

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

## 19. Przychody finansowe

| Przychody finansowe | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| Odsetki, w tym: | 136 | 4 206 | (957) | 1 338 |
| *od środków pieniężnych* | *136* | *353* | *36* | *33* |
| *pozostałe* | | *1* | | |
| *od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych* | | 3 852 | (993) | 1 304 |
| Różnice kursowe | | | | |
| **Przychody finansowe razem** | **136** | **4 206** | **(957)** | **1 338** |

## 20. Koszty finansowe

| Koszty finansowe | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| Odsetki, w tym: | 9 074 | 8 528 | 3 300 | 3 125 |
| *od obligacji* | *9 043* | *8 481* | *3 291* | *3 111* |
| *od zobowiązań z tytułu leasingu* | *30* | *46* | *9* | *14* |
| *pozostałe* | *1* | *1* | | |
| *od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych* | 517 | | 517 | |
| Różnice kursowe | | 4 | | 4 |
| **Koszty finansowe razem** | **9 591** | **8 532** | **3 817** | **3 129** |

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

## 21. Podatek dochodowy

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Podatek bieżący** | | | | | |
| Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy | | 3 171 | 11 401 | 1 228 | 180 |
| Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy | | 27 | (48) | | |
| **Podatek bieżący** | | **3 198** | **11 353** | **1 228** | **180** |
| **Podatek odroczony** | | | | | |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych | 22 | 2 511 | (4 573) | 489 | (1 787) |
| **Podatek odroczony** | | **2 511** | **(4 573)** | **489** | **(1 787)** |
| **Podatek dochodowy razem** | | **5 709** | **6 780** | **1 717** | **(1 607)** |

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

## 22. Odroczony podatek dochodowy

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

| | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| **Saldo na początek okresu:** | | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 20 257 | 21 779 | 21 779 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 23 525 | 28 426 | 28 426 |
| **Podatek odroczony per saldo na początek okresu** | **(3 268)** | **(6 647)** | **(6 647)** |
| **Zmiana stanu w okresie wpływająca na:** | | | |
| Rachunek zysków i strat (+/-) | (2 511) | 2 847 | 4 573 |
| Zyski zatrzymane (+/-) | | 532 | 536 |
| **Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:** | **(5 779)** | **(3 268)** | **(1 538)** |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 18 956 | 20 257 | 24 391 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 24 735 | 23 525 | 25 929 |

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2025 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2026 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| **Aktywa:** | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 676 | 30 | | | 706 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | | | | |
| Zapasy | 94 255 | (5 775) | | | 88 480 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 1 520 | 73 | | | 1 593 |
| Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | | 482 | | | 482 |
| **Pasywa:** | | | | | |
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne | 283 | (1) | | | 282 |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy | 1 056 | (269) | | | 787 |
| Pozostałe rezerwy | 3 520 | (230) | | | 3 290 |
| Dłużne papiery wartościowe | 2 040 | (1 203) | | | 837 |
| Zobowiązania handlowe | 3 266 | 47 | | | 3 313 |
| **Inne:** | | | | | |
| Nierozliczone straty podatkowe | | | | | |
| **Razem różnice przejściowe** | **106 616** | **(6 846)** | **–** | **–** | **99 770** |
| Stawka podatku | 19% | | | | 19% |
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku** | **20 257** | | | | **18 956** |

| Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2025 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2026 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| **Aktywa:** | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 080 | (318) | | | 762 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 71 | | | | 71 |
| Zapasy | 11 635 | (4 799) | | | 6 836 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 875 | | | | 875 |
| Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | 1 601 | (1 601) | | | – |
| **Pasywa:** | | | | | |
| Leasing | (12 160) | 4 892 | | | (7 268) |
| **Inne:** | | | | | |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności | 11 967 | 15 665 | | | 27 632 |
| Wycena inwestycji w jednostce zależnej | 108 746 | (7 472) | | | 101 274 |
| **Razem różnice przejściowe** | **123 815** | **6 367** | **–** | **–** | **130 182** |
| Stawka podatku | 19% | | | | 19% |
| **Rezerwa z tytułu odroczonego podatku** | **23 525** | | | | **24 735** |

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

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2024 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| **Aktywa:** | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 543 | 140 | | | 683 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 833 | (833) | | | |
| Zapasy | 104 215 | 458 | 4 054 | | 108 727 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 1 552 | (15) | 26 | | 1 563 |
| Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | | | | | |
| **Pasywa:** | | | | | |
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne | 123 | | | | 123 |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy | 868 | 110 | | | 978 |
| Pozostałe rezerwy | 4 216 | (700) | 164 | | 3 680 |
| Dłużne papiery wartościowe | 160 | 1 010 | | | 1 170 |
| Zobowiązania handlowe | 2 118 | 1 172 | | | 3 290 |
| **Inne:** | | | | | |
| Nierozliczone straty podatkowe | | 8 162 | | | 8 162 |
| **Razem różnice przejściowe** | **114 628** | **9 504** | **4 244** | **–** | **128 376** |
| Stawka podatku | 19% | | | | 19% |
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku** | **21 779** | | | | **24 391** |

| Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2024 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| **Aktywa:** | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 260 | (314) | | | 946 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 64 | 7 | | | 71 |
| Zapasy | 12 173 | (538) | | | 11 635 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 509 | 565 | 20 | | 1 094 |
| Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | 189 | 1 770 | 7 | | 1 966 |
| **Pasywa:** | | | | | |
| Leasing | (12 952) | 716 | | | (12 236) |
| **Inne:** | | | | | |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności | 4 344 | (4 440) | 169 | | 73 |
| Wycena inwestycji w jednostce zależnej | 144 023 | (12 328) | 1 227 | | 132 922 |
| **Razem różnice przejściowe** | **149 610** | **(14 562)** | **1 423** | **–** | **136 471** |
| Stawka podatku | 19% | | | | 19% |
| **Rezerwa z tytułu odroczonego podatku** | **28 426** | | | | **25 929** |

## 23. Zysk na akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego za dany okres przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego za dany okres przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).
Liczba akcji zwykłych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku i w 2025 roku nie zmieniła się. Na 30 września 2026 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru** | | | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje | – | – | – | – |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| **Działalność kontynuowana** | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 21 441 | 26 735 | 6 602 | (7 689) |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,19 | 1,49 | 0,37 | (0,43) |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,19 | 1,49 | 0,37 | (0,43) |
| **Działalność zaniechana** | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | – | – | – | – |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | – | – | – | – |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | – | – | – | – |
| **Działalność kontynuowana i zaniechana** | | | | |
| Zysk (strata) netto | 21 441 | 26 735 | 6 602 | (7 689) |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,19 | 1,49 | 0,37 | (0,43) |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,19 | 1,49 | 0,37 | (0,43) |

## 24. Dywidendy

W dniu 16 czerwca 2026 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2025 w kwocie 18 000 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 1,00 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 24 czerwca 2026 roku oraz dzień 29 czerwca 2026 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2025 roku w kwocie 29 637 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.
Jednocześnie zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia i pokrycia straty powstałej w wyniku korekty błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych. Zgodnie z uchwałą, strata z lat ubiegłych w kwocie 13 557 tys. PLN, powstała w wyniku korekty błędu podstawowego opisanej w nocie 2.3 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku, została pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

W dniu 20 maja 2025 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2024 w kwocie 9 000 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 0,50 PLN dywidendy.

Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 28 maja 2025 roku oraz dzień 4 czerwca 2025 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2024 roku w kwocie 22 153 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

W poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa dokonała zmian w strukturze właścicielskiej spółek zależnych. Szczegółowy opis znajduje się w nocie 1.4 Skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok 2025. W wyniku wystąpienia wspólników mniejszościowych, na dzień 30 września 2026 roku Grupa nie posiada już istotnych udziałów niedających kontroli. Wspólnicy mniejszościowi, którzy wystąpili ze spółek, utracili prawo do udziału w zysku oraz do dywidendy.
Do momentu wystąpienia, wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli uczestniczyli w zyskach spółek operacyjnych w łącznej wysokości 2,50% (w roku 2024 – 3,75%). W następstwie wystąpienia wspólnicy ci utracili prawo do udziału w zysku, w tym w zysku za rok 2025.

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych wspólnikom nieposiadającym kontroli przedstawiono poniżej.

| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | od 01.01.2025 do 31.12.2025 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| Lokum 1 | | 46 | 46 |
| Lokum 4 | | 933 | 933 |
| Lokum 7 | | | |
| Lokum 8 | | 555 | 555 |
| Lokum 9 | | | |
| Lokum 11 | | 8 | 8 |
| Lokum 13 | | | |
| Lokum 15 | | 377 | 377 |
| **RAZEM** | **–** | **1 919** | **1 919** |

## 25. Przepływy pieniężne

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 |
| **Amortyzacja:** | | |
| amortyzacja wartości niematerialnych | 84 | 84 |
| amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | 992 | 1 192 |
| | **1 076** | **1 276** |

| | | |
|---|---|---|
| **Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:** | | |
| (zysk)/strata z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | 517 | (3 852) |
| odsetki od leasingu | 30 | 46 |
| odsetki i opłaty zapłacone od obligacji | 10 018 | 7 872 |
| odsetki i opłaty naliczone od obligacji | (975) | 609 |
| | **9 590** | **4 675** |

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 |
| **Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej** | | |
| przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych | (376) | (222) |
| wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych | 123 | 191 |
| wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych | | |
| | **(253)** | **(31)** |
| **Zmiana należności** | | |
| zmiana stanu należności wynikająca z bilansu | 13 192 | 9 231 |
| korekta o zmianę stanu należności długoterminowych | (51) | 16 |
| korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych | 17 | (36) |
| | **13 158** | **9 211** |
| **Zmiana stanu zapasów** | | |
| zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu | 19 069 | (147 967) |
| korekta o koszty finansowe | | 360 |
| korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania | (1 681) | 27 336 |
| | **17 388** | **(120 271)** |
| **Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych** | | |
| zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu | (12 099) | 17 035 |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytuły umorzenia certyfikatów inwestycyjnych | | (13) |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych | 17 | (203) |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych | (1 123) | 1 884 |
| | **(13 205)** | **18 703** |

## 26. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | rok zakończony 31 grudnia 2025 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| **Zobowiązania finansowe na początek okresu** | | | |
| *- obligacje* | *154 389* | *52 833* | *52 833* |
| *- kredyty* | *–* | *6 850* | *6 850* |
| *- leasingi* | *43 300* | *14 998* | *14 998* |
| **Zobowiązania finansowe na początek okresu razem** | **197 689** | **74 681** | **74 681** |
| **Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:** | | | |
| wpływy z tyt. otrzymanych kredytów | | 9 727 | 5 040 |
| wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji | | 100 000 | 100 000 |
| wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów | | (16 577) | (9 172) |
| wypływy z tyt. wykupu obligacji | | | |
| płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (230) | (615) | (519) |
| odsetki i prowizje zapłacone w okresie | (10 048) | (10 951) | (8 278) |
| | **(10 278)** | **81 584** | **87 071** |
| **Zmiany bezgotówkowe, w tym:** | | | |
| wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym | | 24 590 | 24 397 |
| korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania | (1 681) | 4 327 | 3 224 |
| odsetki i prowizje naliczone w okresie | 9 073 | 12 507 | 8 887 |
| | **7 392** | **41 424** | **36 508** |
| **Zobowiązania finansowe na koniec okresu** | | | |
| *- obligacje* | *153 414* | *154 389* | *153 442* |
| *- kredyty* | *–* | *–* | *2 718* |
| *- leasingi* | *41 389* | *43 300* | *42 100* |
| **Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem** | **194 803** | **197 689** | **198 260** |

## 27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 27.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganymi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego. Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 września 2026 roku jest nieistotny.

### 27.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

**27.3 Rozliczenia podatkowe**

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

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

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

Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w okresie 9 miesięcy 2026 roku

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

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

## 29. Istotne sprawy sądowe

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

## 30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

**30.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**

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

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

| | Okres | Przychody ze sprzedaży | Pozostałe przychody operacyjne i finansowe | Zakupy usług, towarów i środków trwałych | Pozostałe koszty operacyjne i finansowe |
|---|---|---|---|---|---|
| Kluczowy personel kierowniczy | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | | | | |
| Kluczowy personel kierowniczy | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | 88 | | | |

| | Rok | Udzielone pożyczki | Należności handlowe i pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania |
|---|---|---|---|---|---|
| Kluczowy personel kierowniczy | 30.09.2026 | | 2 | | |
| Kluczowy personel kierowniczy | 31.12.2025 | | | | |

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 31. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 32.
Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

**30.2 Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostkę dominującą najwyższego szczebla**

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

| | Okres | Przychody ze sprzedaży | Pozostałe przychody operacyjne i finansowe | Zakupy usług, towarów i środków trwałych | Pozostałe koszty operacyjne i finansowe |
|---|---|---|---|---|---|
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | 954 | | | |
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | 871 | | | |

| | Na dzień | Udzielone pożyczki | Należności handlowe i pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | Zobowiązania handlowe i pozostałe |
|---|---|---|---|---|---|
| Pozostałe jednostki powiązane | 30.09.2026 | | 176 | | |
| Pozostałe jednostki powiązane | 31.12.2025 | | 318 | | |

Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostką dominującą najwyższego szczebla dokonywane były na zasadach rynkowych. Nie wystąpiły przesłanki do dokonania odpisów aktualizujących wartość należności od pozostałych podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu żadnych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

## 31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 31.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

| | | w spółce dominującej | | w jednostkach zależnych | | | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | inne świadczenia za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | wypłaty z zysku za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | wypłaty z zysku za okres lat wcześniejszych (dane niebadane) | |
| Bartosz Kuźniar | prezes zarządu | 43 | 9 | 72 | | | 124 |
| Tomasz Dotkuś | wiceprezes zarządu ds. finansowych | 254 | 8 | 160 | | | 422 |
| **Razem** | | **297** | **17** | **232** | **–** | **–** | **546** |

### 31.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

| | | w spółce dominującej | | w jednostkach zależnych | | | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | inne świadczenia za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | wynagrodzenie za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | wypłaty z zysku za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | wypłaty z zysku za okres lat wcześniejszych (dane niebadane) | |
| Dariusz Olczyk | przewodniczący rady nadzorczej | 36 | | | | | 36 |
| Jan Olczyk | wiceprzewodniczący rady nadzorczej | 29 | | | | | 29 |
| Arkadiusz Król | sekretarz rady nadzorczej | 26 | 5 | | | | 31 |
| Bartosz Krzesiak | członek rady nadzorczej | 30 | | | | | 30 |
| Emilia Sawicka | członek rady nadzorczej | 32 | | | | | 32 |
| **Razem** | | **153** | **5** | **–** | **–** | **–** | **158** |

## 32. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku ówczesny znaczący akcjonariusz Spółki, Halit S.à r.l., zawarł ze Spółką Lokum Deweloper S.A. umowę darowizny 2 200 000 akcji Spółki. Akcje zostały nieodpłatnie przeniesione na Spółkę w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego, którego celem jest wzmocnienie motywacji oraz ograniczenie rotacji kluczowej kadry menedżerskiej poprzez silniejsze powiązanie jej z długoterminową wartością Spółki.
W tym samym dniu Spółka zawarła umowę o uczestnictwo w programie motywacyjnym z prezesem zarządu, Bartoszem Kuźniarem. Na podstawie tej umowy prezesowi zarządu odpłatnie wydano 2 200 000 akcji Spółki, zgodnie z warunkami określonymi w umowie oraz regulaminie programu motywacyjnego.
Umowa o uczestnictwo w programie motywacyjnym przewidywała dwa podstawowe zobowiązania dla prezesa zarządu:

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

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

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

## 33. Inne istotne wydarzenia

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

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

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

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29 października 2026 roku Lokum Góralska nabyła od Gminy Wrocław nieruchomości gruntowe obejmujące działki nr 1201, 1202, 1203, 2760, 2761, 2763, 2769 i 2771, położone w obrębie 0001 Stare Miasto we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 0,1472 ha. Cena nabycia wyniosła 11,2 mln PLN netto, powiększone o podatek VAT.

W dniu 6 listopada 2026 roku Lokum Deweloper FIZ oraz Lokum Góralska zawarły warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Robotniczej we Wrocławiu, o powierzchni około 0,4867 ha. Przedmiot transakcji obejmuje również prawa do dokumentacji projektowej dotyczącej budowy budynku mieszkalno-usługowego i lokali usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu oraz przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę. Umowa przenosząca ma zostać zawarta nie później niż 16 grudnia 2026 roku, pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu. Cenę sprzedaży ustalono na 75 mln PLN netto, powiększone o podatek VAT.

## 34. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane 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 oraz w 2026 roku warunki finansowania zakupu mieszkań uległy poprawie w porównaniu z okresem poprzedzającym cykl łagodzenia polityki pieniężnej. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania stopa referencyjna NBP wynosiła 3,75%. Na posiedzeniu w dniach 3–4 listopada 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej pozostawiła stopy procentowe na niezmienionym poziomie. Pomimo dotychczasowego spadku stóp koszt kredytu hipotecznego nadal pozostaje istotnym czynnikiem wpływającym na zdolność kredytową gospodarstw domowych oraz decyzje zakupowe nabywców. Kierunek i skala kolejnych zmian stóp procentowych nie są przesądzone i będą zależeć w szczególności od przebiegu inflacji oraz aktywności gospodarczej.
W trzecim kwartale 2026 roku inflacja CPI wykazywała zmienność. We wrześniu wyniosła 4,1% r/r, wobec 3,4% r/r w sierpniu, i ukształtowała się powyżej górnej granicy dopuszczalnych odchyleń od celu inflacyjnego NBP. Według szybkiego szacunku GUS w październiku inflacja obniżyła się jednak do 3,5% r/r, a więc powróciła do przedziału dopuszczalnych odchyleń od celu inflacyjnego. 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 w trzecim kwartale 2026 roku wykazywał wyraźne ożywienie, wspierane między innymi przez niższy poziom stóp procentowych i poprawę dostępności finansowania. We wrześniu liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych była o 20,6% wyższa r/r, a ich wartość wzrosła o 30,6% r/r. Nie oznacza to jednak pełnego zniesienia bariery kosztowej: poziom oprocentowania, wymagany wkład własny czy ocena zdolności kredytowej 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**

Po okresie osłabionej aktywności nabywców obserwowanym po zakończeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%", w 2026 roku widoczne jest stopniowe ożywienie popytu na rynku mieszkaniowym. W trzecim kwartale 2026 roku sprzedaż nowych mieszkań na największych rynkach wzrosła w porównaniu z poprzednim kwartałem, czemu towarzyszyła również wysoka aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych. Jednocześnie rynek nadal funkcjonuje bez powszechnego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych o skali porównywalnej z programem „Bezpieczny Kredyt 2%".
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 konsumenckich. 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.
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 może utrzymująca się presja kosztowa w sektorze budowlanym, 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, a także poziom marż, co z kolei wpływa na decyzję o rozpoczęciu realizacji danego projektu.

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. Istotne znaczenie ma wdrażana reforma systemu planowania przestrzennego, obejmująca zastępowanie dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planami ogólnymi 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 zaostrzanie wymagań energetycznych, w tym standard budynków bezemisyjnych dla nowych budynków będących własnością instytucji 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. Zmiany przepisów dotyczące jawności cen mieszkań nałożyły 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 portalu danych. 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 efektywnym zarządzaniu posiadanym bankiem ziemi poprzez sukcesywne uzyskiwanie pozwoleń na budowę, umożliwiające poszerzenie oferty oraz rozwój portfela projektów. 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.

## 35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca wydarzenia, inne niż opisane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2026 roku - 4,3672 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku - 4,2267 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2026 roku: 4,2800 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2025 roku: 4,2365 EUR/PLN.

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

| | **od 01.01.2026 do 30.09.2026** (dane niebadane) | **od 01.01.2025 do 30.09.2025** (dane niebadane) | **od 01.01.2026 do 30.09.2026** (dane niebadane) | **od 01.01.2025 do 30.09.2025** (dane niebadane) |
|---|---|---|---|---|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| **Sprawozdanie z wyniku** | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 147 875 | 51 015 | 34 551 | 12 042 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 36 678 | 37 830 | 8 570 | 8 930 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 27 150 | 33 520 | 6 344 | 7 912 |
| Zysk (strata) netto | 21 441 | 26 740 | 5 010 | 6 312 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 21 441 | 26 735 | 5 010 | 6 311 |
| Zysk na akcję (PLN/EUR) | 1,19 | 1,49 | 0,28 | 0,35 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR) | 1,19 | 1,49 | 0,28 | 0,35 |
| **Średni kurs EUR/PLN w okresie** | – | – | **4,2800** | **4,2365** |
| **Sprawozdanie z przepływów pieniężnych** | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 69 348 | (83 334) | 16 203 | (19 670) |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (22 726) | 4 994 | (5 310) | 1 179 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (28 278) | 76 152 | (6 607) | 17 975 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 18 344 | (2 188) | 4 286 | (516) |
| **Średni kurs EUR/PLN w okresie** | – | – | **4,2800** | **4,2365** |

| | **30.09.2026 (dane niebadane)** | **31.12.2025** | **30.09.2026 (dane niebadane)** | **31.12.2025** |
|---|---|---|---|---|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| **Sprawozdanie z sytuacji finansowej** | | | | |
| Aktywa | 829 488 | 838 013 | 189 936 | 198 266 |
| Zobowiązania długoterminowe | 166 474 | 218 261 | 38 119 | 51 639 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 101 461 | 63 394 | 23 233 | 14 998 |
| Kapitał własny | 561 553 | 556 358 | 128 584 | 131 629 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 561 545 | 556 350 | 128 582 | 131 628 |
| **Kurs EUR/PLN na koniec okresu** | – | – | **4,3672** | **4,2267** |

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

## 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane) |
|---|---|---|---|
| **AKTYWA TRWAŁE** | | | |
| Wartości niematerialne | 75 | 147 | 137 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 10 835 | 10 962 | 11 081 |
| Inwestycje (w jednostkach powiązanych) | 616 076 | 673 313 | 664 867 |
| Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym) | 240 404 | 269 342 | 197 138 |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 586 | 1 423 | 2 854 |
| **Aktywa trwałe** | **868 976** | **955 187** | **876 077** |
| **AKTYWA OBROTOWE** | | | |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 47 | 105 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 815 | 9 223 | 3 858 |
| Pozostałe należności | 83 035 | 5 902 | 35 801 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 6 031 | 1 277 | 1 240 |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | 14 419 | 960 | 9 849 |
| **Aktywa obrotowe** | **106 300** | **17 409** | **50 853** |
| **Aktywa razem** | **975 276** | **972 596** | **926 930** |

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

| PASYWA | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2025 (dane niebadane)* |
|---|---|---|---|
| **KAPITAŁ WŁASNY** | | | |
| Kapitał zakładowy | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Kapitał zapasowy | 572 720 | 554 885 | 554 301 |
| Kapitał rezerwowy | 125 529 | 125 529 | 125 529 |
| Zysk/strata z lat ubiegłych | | (13 557) | (13 557) |
| Zysk/(strata) netto | 28 678 | 47 637 | 38 006 |
| **Kapitał własny** | **730 527** | **718 094** | **707 879** |
| **ZOBOWIĄZANIA** | | | |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | | |
| Otrzymane pożyczki | 19 638 | 18 318 | 18 859 |
| Dłużne papiery wartościowe | 92 555 | 142 341 | 141 177 |
| Weksle | 24 036 | 33 076 | |
| Leasing | 263 | 560 | 499 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 42 003 | 40 918 | 41 944 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 271 | 271 | 123 |
| Pozostałe zobowiązania | 958 | 984 | 987 |
| **Zobowiązania długoterminowe** | **179 724** | **236 468** | **203 589** |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 60 859 | 12 048 | 12 265 |
| Leasing | 333 | 266 | 229 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 798 | 1 068 | 978 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 636 | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 774 | 748 | 741 |
| Pozostałe zobowiązania | 1 625 | 3 904 | 1 249 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **65 025** | **18 034** | **15 462** |
| **Pasywa razem** | **975 276** | **972 596** | **926 930** |

** dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6*

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

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025* | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025* |
| Działalność kontynuowana | | | | |
| **Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:** | **22 693** | **24 102** | **7 547** | **8 272** |
| *od jednostek zależnych* | *21 728* | *23 228* | *7 208* | *7 991* |
| *od pozostałych jednostek powiązanych* | *954* | *871* | *339* | *283* |
| *od pozostałych jednostek* | *11* | *3* | – | *(2)* |
| **Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów** | **21 282** | **22 614** | **7 093** | **7 784** |
| **Zysk (strata) brutto ze sprzedaży** | **1 411** | **1 488** | **454** | **488** |
| Koszty ogólnego zarządu | 2 572 | 2 985 | 754 | 763 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 284 | 80 | 99 | 10 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 29 | 421 | 5 | 319 |
| **Zysk (strata) z działalności operacyjnej** | **(906)** | **(1 838)** | **(206)** | **(584)** |
| Przychody finansowe | 17 945 | 11 696 | 5 720 | 4 277 |
| Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności | 25 437 | 39 005 | 3 685 | (3 586) |
| Koszty finansowe | 11 663 | 11 067 | 4 092 | 3 557 |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | (10) | | (13) | – |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | **30 803** | **37 796** | **5 094** | **(3 450)** |
| Podatek dochodowy | 2 125 | (210) | 507 | (359) |
| **Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej** | **28 678** | **38 006** | **4 587** | **(3 091)** |
| **Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **Zysk (strata) netto** | **28 678** | **38 006** | **4 587** | **(3 091)** |
| | | | | |
| Wynik netto | 28 678 | 38 006 | 4 587 | (3 091) |
| Inne całkowite dochody netto | – | – | – | – |
| **Całkowite dochody razem** | **28 678** | **38 006** | **4 587** | **(3 091)** |

** dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6*

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

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025* | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025* |
| Średnia ważona liczba akcji w okresie | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | 1,59 | 2,11 | 0,25 | (0,17) |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | 1,59 | 2,11 | 0,25 | (0,17) |

** dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6*

## 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo na dzień 01.01.2026 roku** | **3 600** | **554 885** | **125 529** | **34 080** | | **718 094** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | | – |
| **Saldo po zmianach** | **3 600** | **554 885** | **125 529** | **34 080** | **–** | **718 094** |
| Wycena programu motywacyjnego | | 1 755 | | | | 1 755 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | | (18 000) | | (18 000) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | 29 637 | | (29 637) | | – |
| Pokrycie straty z lat ubiegłych | | (13 557) | | 13 557 | | |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2026 roku | | | | | 28 678 | 28 678 |
| **Saldo na dzień 30.09.2026 roku (dane niebadane)** | **3 600** | **572 720** | **125 529** | **–** | **28 678** | **730 527** |

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

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo na dzień 01.01.2025 roku po zmianie*** | **3 600** | **530 393** | **125 529** | **17 596** | **–** | **677 118** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | | – |
| **Saldo po zmianach** | **3 600** | **530 393** | **125 529** | **17 596** | **–** | **677 118** |
| Wycena programu motywacyjnego | | 1 755 | | | | 1 755 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | | (9 000) | | (9 000) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | 22 153 | | (22 153) | | – |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku po zmianie | | | | | 38 006 | 38 006 |

** dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6*

## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej** | | | | |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | **30 803** | **37 796** | **5 094** | **(3 450)** |
| **Korekty razem** | **(26 101)** | **(34 598)** | **(3 029)** | **3 657** |
| Amortyzacja | 1 067 | 1 266 | 334 | 393 |
| (Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności | (25 437) | (39 005) | (3 685) | 3 586 |
| Odsetki | (6 211) | (539) | (1 609) | (705) |
| (Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych | (253) | (31) | (103) | |
| Zmiana stanu rezerw | (270) | 110 | (147) | (129) |
| Zmiana stanu należności | 5 511 | 3 972 | 865 | (351) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (2 263) | (2 126) | 731 | 278 |
| Inne korekty (program motywacyjny) | 1 755 | 1 755 | 585 | 585 |
| **Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej** | **4 702** | **3 198** | **2 065** | **207** |
| (Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy | (520) | (939) | (203) | (83) |
| **Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej** | **4 182** | **2 259** | **1 862** | **124** |
| | | | | |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej** | | | | |
| **Wpływy** | **122 740** | **108 462** | **31 313** | **33 631** |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 376 | 222 | 87 | 185 |
| Wpływy z aktywów finansowych, w tym: | 109 411 | 70 637 | 31 226 | 21 445 |
| w jednostkach powiązanych, w tym: | 109 411 | 70 637 | 31 226 | 21 445 |
| *udzielone pożyczki długoterminowe* | *103 914* | *24 937* | *30 752* | *3 245* |
| *otrzymane dywidendy* | *5 497* | *45 700* | *474* | *18 200* |
| Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa) | 12 953 | 37 603 | | *12 001* |
| **Wydatki** | **74 878** | **126 544** | **21 048** | **23 530** |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 1 023 | 652 | 3 | 103 |
| Wydatki na aktywa finansowe, w tym: | 56 355 | 87 892 | 19 045 | 23 427 |
| w jednostkach powiązanych, w tym: | 56 355 | 87 892 | 19 045 | 23 427 |
| *udzielone pożyczki długoterminowe* | *56 355* | *87 892* | *19 045* | *23 427* |
| Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa) | 17 500 | 38 000 | *2 000* | – |
| **Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | **47 862** | **(18 082)** | **10 265** | **10 101** |

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|---|---|---|
| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 | od 01.01.2025 do 30.09.2025 | od 01.07.2026 do 30.09.2026 | od 01.07.2025 do 30.09.2025 |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej** | | | | |
| **Wpływy** | **–** | **102 455** | **–** | **–** |
| Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | |
| Kredyty i pożyczki | | 2 455 | | |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | | 100 000 | | |
| Inne wpływy finansowe | | | | |
| **Wydatki** | **38 585** | **77 769** | **3 757** | **4 957** |
| Nabycie akcji własnych | | | | |
| Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli | 18 000 | 9 000 | | |
| Spłaty kredytów i pożyczek | | 40 377 | | |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | 10 000 | 17 000 | | |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | 230 | 520 | 51 | 222 |
| Odsetki | 10 355 | 10 872 | 3 706 | 4 735 |
| Inne wydatki finansowe | | | | |
| **Środki pieniężne netto z działalności finansowej** | **(38 585)** | **24 686** | **(3 757)** | **(4 957)** |
| **Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów** | **13 459** | **8 863** | **8 370** | **5 268** |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 960 | 986 | 6 049 | 4 581 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | | | | |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu** | **14 419** | **9 849** | **14 419** | **9 849** |
| o ograniczonej możliwości dysponowania | – | – | – | – |

## 6. Korekta błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych

W wyniku przeglądu i analizy stosowanych praktyk rachunkowych, Spółka stwierdziła istotny błąd poprzednich okresów polegający na niewłaściwym rozliczeniu podatku odroczonego z tytułu udziałów w spółce zależnej Lokum Holding 1 (wycenianych metodą praw własności). W uprzednich latach kalkulowano podatek odroczony łącznie dla wszystkich udziałów w jednostkach zależnych oraz certyfikatów Lokum Deweloper FIZ – netto tworzono jedną rezerwę z tytułu odroczonego podatku jako różnicę między łączną wartością podatkową, a łączną wartością bilansową tych inwestycji. W efekcie część dodatnich i ujemnych różnic przejściowych wzajemnie się kompensowała a dla udziałów w Lokum Holding 1 istniała ujemna różnica przejściowa, od której Spółka błędnie uwzględniła odliczenie – efektywnie ujmując aktywo z tytułu odroczonego podatku (poprzez pomniejszenie globalnej rezerwy). Na 1 stycznia 2025 roku kwota tego aktywa wynosiła 13 557 tys. PLN, a na 30 września 2025 – 22 948 tys. PLN. Zgodnie z MSR 12 Podatek dochodowy, jednostka nie powinna rozpoznawać aktywa z tytułu odroczonego podatku od ujemnych różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, chyba że jest prawdopodobne ich odwrócenie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz dostępny będzie dochód do opodatkowania pozwalający wykorzystać te różnice. W omawianym przypadku warunki te nie były spełnione – ujęcie odroczonego podatku od udziałów w Lokum Holding 1 było nieuprawnione. Błąd ten skutkował zaniżeniem prezentowanej wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku, a tym samym zawyżeniem kapitału własnego i wyników finansowych poprzednich okresów (historyczny koszt podatku dochodowego był zbyt niski, a zyski netto – zbyt wysokie o skumulowane kwoty aktywa). Zgodnie z MSR 8 „Zasady rachunkowości", zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów dokonano korekty retrospektywnej. Dane porównawcze zostały przekształcone tak, jak gdyby błąd nie wystąpił.

| Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - PASYWA | 30.09.2025 opublikowane | korekta | 30.09.2025 po korekcie | 01.01.2025 | korekta | 01.01.2025 po korekcie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kapitał własny** | | | | | | |
| Kapitał zakładowy | 3 600 | | 3 600 | 3 600 | | 3 600 |
| Kapitał zapasowy | 554 301 | | 554 301 | 530 393 | | 530 393 |
| Kapitał rezerwowy | 125 529 | | 125 529 | 125 529 | | 125 529 |
| Zysk/strata z lat ubiegłych | | (13 557) | (13 557) | | (8 866) | (8 866) |
| Zysk/strata netto | 47 397 | (9 391) | 38 006 | 31 153 | (4 691) | 26 462 |
| **Kapitał własny** | **730 827** | **(22 948)** | **707 879** | **690 675** | **(13 557)** | **677 118** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | | | | | |
| Otrzymane pożyczki | 18 859 | | 18 859 | 56 137 | | 56 137 |
| Dłużne papiery wartościowe | 141 177 | | 141 177 | 48 068 | | 48 068 |
| Weksle | | | – | 18 062 | | 18 062 |
| Leasing | 499 | | 499 | 473 | | 473 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 18 996 | 22 948 | 41 944 | 27 161 | 13 557 | 40 718 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 123 | | 123 | 123 | | 123 |
| Pozostałe zobowiązania | 987 | | 987 | 787 | | 787 |
| **Zobowiązania długoterminowe** | **180 641** | **22 948** | **203 589** | **150 811** | **13 557** | **164 368** |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **15 462** | | **15 462** | **15 042** | | **15 042** |
| **Pasywa razem** | **926 930** | **–** | **926 930** | **856 528** | **–** | **856 528** |

| Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów | od 01.01.2025 do 30.09.2025 opublikowane | korekta | od 01.01.2025 do 30.09.2025 po korekcie |
|---|---|---|---|
| **Działalność kontynuowana** | | | |
| **Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:** | **24 102** | **–** | **24 102** |
| *od jednostek zależnych* | *23 228* | | *23 228* |
| *od pozostałych jednostek powiązanych* | *871* | | *871* |
| *od pozostałych jednostek* | *3* | | *3* |
| **Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów** | **22 614** | | **22 614** |
| **Zysk (strata) brutto ze sprzedaży** | **1 488** | **–** | **1 488** |
| Koszty ogólnego zarządu | 2 985 | | 2 985 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 80 | | 80 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 421 | | 421 |
| **Zysk (strata) z działalności operacyjnej** | **(1 838)** | **–** | **(1 838)** |
| Przychody finansowe | 11 696 | | 11 696 |
| Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności | 39 005 | | 39 005 |
| Koszty finansowe | 11 067 | | 11 067 |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | **37 796** | **–** | **37 796** |
| Podatek dochodowy | (9 601) | 9 391 | (210) |
| **Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej** | **47 397** | **(9 391)** | **38 006** |
| **Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej** | **–** | **–** | **–** |
| **Zysk (strata) netto** | **47 397** | **(9 391)** | **38 006** |
| | | | |
| Wynik netto | 47 397 | (9 391) | 38 006 |
| Inne całkowite dochody netto | | – | – |
| **Całkowite dochody razem** | **47 397** | **(9 391)** | **38 006** |

| Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą | od 01.01.2025 do 30.09.2025 opublikowane | korekta | od 01.01.2025 do 30.09.2025 po korekcie |
|---|---|---|---|
| Średnia ważona liczba akcji w okresie | 18 000 000 | | 18 000 000 |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN) | 2,63 | (0,52) | 2,11 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN) | 2,63 | (0,52) | 2,11 |

| Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo na dzień 01.01.2025 roku po korekcie** | **3 600** | **530 393** | **125 529** | **17 596** | | **677 118** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | | – |
| **Saldo po zmianach** | **3 600** | **530 393** | **125 529** | **17 596** | – | **677 118** |
| Wycena programu motywacyjnego | | 1 755 | | | | 1 755 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | | (9 000) | | (9 000) |
| Przekazanie wyniku finansowego | | 22 153 | | (22 153) | | – |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku po korekcie | | | | | 38 006 | 38 006 |
| **Saldo na dzień 30.09.2025 roku po korekcie** | **3 600** | **554 301** | **125 529** | **(13 557)** | **38 006** | **707 879** |

## 7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2026 roku - 4,3672 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku - 4,2267 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2026 roku: 4,2800 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2025 roku: 4,2365 EUR/PLN.

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

| | od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)* | od 01.01.2026 do 30.09.2026 (dane niebadane) | od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)* |
|---|---|---|---|---|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| **Sprawozdanie z wyniku** | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 22 693 | 24 102 | 5 302 | 5 689 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | (906) | (1 838) | (212) | (434) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 30 803 | 37 796 | 7 197 | 8 922 |
| Zysk (strata) netto | 28 678 | 38 006 | 6 701 | 8 971 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 28 678 | 38 006 | 6 701 | 8 971 |
| Zysk na akcję (PLN; EUR) | 1,59 | 2,11 | 0,37 | 0,50 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR) | 1,59 | 2,11 | 0,37 | 0,50 |
| **Średni kurs EUR/PLN w okresie** | – | – | **4,2800** | **4,2365** |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 4 182 | 2 259 | 977 | 533 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 47 862 | (18 082) | 11 183 | (4 268) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (38 585) | 24 686 | (9 015) | 5 827 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 13 459 | 8 863 | 3 145 | 2 092 |
| **Średni kurs EUR/PLN w okresie** | – | – | **4,2800** | **4,2365** |

**dane przekształcone w wyniku korekty błędu – opis w nocie 6*

| | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 | 30.09.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| **Sprawozdanie z sytuacji finansowej** | | | | |
| Aktywa | 975 276 | 972 596 | 223 318 | 230 108 |
| Zobowiązania długoterminowe | 179 724 | 236 468 | 41 153 | 55 946 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 65 025 | 18 034 | 14 889 | 4 267 |
| Kapitał własny | 730 527 | 718 094 | 167 276 | 169 895 |
| **Kurs EUR/PLN na koniec okresu** | – | – | **4,3672** | **4,2267** |

# Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 15 listopada 2026 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

| Data | Funkcja | Imię i Nazwisko | Podpis |
|---|---|---|---|
| 15 listopada 2026 roku | prezes zarządu | Bartosz Kuźniar | |

| Data | Funkcja | Imię i Nazwisko | Podpis |
|---|---|---|---|
| 15 listopada 2026 roku | wiceprezes zarządu ds. finansowych | Tomasz Dotkuś | |