



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe  
Grupy Kapitałowej  
Lokum Deweloper  
za okres 01.01.2021 r. – 30.09.2021 r.



## Spis treści

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>2</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>8</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>10</b>
1. Informacje ogólne.....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....	15
4. Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2021 roku .....	16
5. Sezonowość działalności .....	17
6. Segmenty operacyjne .....	17
7. Zapasy .....	17
8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	18
9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	19
10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji .....	19
11. Dłużne papiery wartościowe .....	19
12. Leasing.....	22
13. Kredyty bankowe .....	24
14. Rezerwy .....	26
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	26
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	27
17. Instrumenty finansowe .....	27
18. Przychody i koszty.....	28
19. Przychody finansowe.....	29
20. Koszty finansowe .....	29
21. Podatek dochodowy .....	30
22. Odroczony podatek dochodowy .....	30
23. Zysk na akcję .....	32
24. Dywidendy .....	32
25. Przepływy pieniężne .....	33
26. Uzgodnienie stanu zadłużenia .....	34
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	35
28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji .....	36
29. Istotne sprawy sądowe.....	37
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	38
31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....	39
32. Inne istotne wydarzenia .....	39
33. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	40
34. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	41
35. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	42
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.</b> .....	<b>43</b>
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	43
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....	45
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....	45
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	46
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	47
6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	49
<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</b> .....	<b>50</b>



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		277	333	27
Rzeczowe aktywa trwałe		13 207	12 936	11 538
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 037	2 037
Pożyczki		94	62	61
Należności długoterminowe		74	100	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	18 258	17 246	17 264
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>33 947</b>	<b>32 714</b>	<b>31 044</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	7	636 232	547 905	534 848
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		38 883	19 370	12 617
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8	53 078	56 420	30 338
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		808	530	41
Pożyczki		–	181	178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		34 555	84 407	84 561
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>763 556</b>	<b>708 813</b>	<b>662 583</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>797 503</b>	<b>741 527</b>	<b>693 627</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)**

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>30.09.2021 (dane niebadane)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2020 (dane niebadane)</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	10	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		281 249	255 238	257 352
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>407 219</b>	<b>381 208</b>	<b>383 322</b>
Udziały niedające kontroli		(2 178)	(3 009)	(3 316)
<b>Kapitał własny</b>		<b>405 041</b>	<b>378 199</b>	<b>380 006</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	192 137	99 317	64 653
Leasing	12	29 057	30 348	27 201
Kredyty bankowe	13	–	22 029	50 818
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	11 428	2 504	1 595
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	1 398	1 232	1 018
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	159	159	110
Pozostałe zobowiązania		12 916	11 034	10 621
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>247 095</b>	<b>166 623</b>	<b>156 016</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	8 663	99 773	100 316
Leasing	12	2 850	2 454	2 072
Kredyty bankowe	13	6 035	31 415	5 706
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	420	490	410
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	671	562	496
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	15	91 511	30 447	26 199
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	35 217	31 450	22 243
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	114	163
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>145 367</b>	<b>196 705</b>	<b>157 605</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>392 462</b>	<b>363 328</b>	<b>313 621</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>797 503</b>	<b>741 527</b>	<b>693 627</b>


**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 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	18	198 138	135 020	39 457	26 942
Koszt własny sprzedaży	18	125 257	91 482	25 829	20 058
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>72 881</b>	<b>43 538</b>	<b>13 628</b>	<b>6 884</b>
Koszty sprzedaży		9 210	5 648	2 720	1 873
Koszty ogólnego zarządu		8 144	6 719	2 573	2 075
Pozostałe przychody operacyjne		201	153	74	41
Pozostałe koszty operacyjne		249	396	28	80
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>55 479</b>	<b>30 928</b>	<b>8 381</b>	<b>2 897</b>
Przychody finansowe	19	404	337	(3)	8
Koszty finansowe	20	7 840	4 795	2 517	1 861
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	9	(145)	–	(49)	–
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>47 898</b>	<b>26 470</b>	<b>5 812</b>	<b>1 044</b>
Podatek dochodowy	21,22	8 904	4 728	1 316	151
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>38 994</b>	<b>21 742</b>	<b>4 496</b>	<b>893</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>38 994</b>	<b>21 742</b>	<b>4 496</b>	<b>893</b>
Zysk (strata) netto przypadający:					
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		35 247	19 045	3 826	714
– podmiotom niekontrolującym		3 747	2 697	670	179
<b>Inne dochody całkowite</b>					
<b>Całkowite dochody</b>		<b>38 994</b>	<b>21 742</b>	<b>4 496</b>	<b>893</b>
Całkowite dochody przypadające:					
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		35 247	19 045	3 826	714
– podmiotom niekontrolującym		3 747	2 697	670	179




**Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą**

	Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>					
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	1,96	1,06	0,21	0,04
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	1,96	1,06	0,21	0,04
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	1,96	1,06	0,21	0,04


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 (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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>255 238</b>	<b>381 208</b>	<b>(3 009)</b>	<b>378 199</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(236)	(236)	236	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(9 000)	(9 000)	(3 152)	(12 152)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>		<b>(9 236)</b>	<b>(9 236)</b>	<b>(2 916)</b>	<b>(12 152)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku			35 247	35 247	3 747	38 994
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>		<b>35 247</b>	<b>35 247</b>	<b>3 747</b>	<b>38 994</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>26 011</b>	<b>26 011</b>	<b>831</b>	<b>26 842</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>281 249</b>	<b>407 219</b>	<b>(2 178)</b>	<b>405 041</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2020 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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>240 823</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(2 769)	(2 769)	244	(2 525)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–	(6 959)	(6 959)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>		<b>(2 769)</b>	<b>(2 769)</b>	<b>(6 715)</b>	<b>(9 484)</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku			17 184	17 184	3 164	20 348
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>		<b>17 184</b>	<b>17 184</b>	<b>3 164</b>	<b>20 348</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>14 415</b>	<b>14 415</b>	<b>(3 551)</b>	<b>10 864</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>255 238</b>	<b>381 208</b>	<b>(3 009)</b>	<b>378 199</b>


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

Za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020 (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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>240 823</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(2 516)	(2 516)	404	(2 112)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–	(6 959)	(6 959)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>		<b>(2 516)</b>	<b>(2 516)</b>	<b>(6 555)</b>	<b>(9 071)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku			19 045	19 045	2 697	21 742
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>		<b>19 045</b>	<b>19 045</b>	<b>2 697</b>	<b>21 742</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>16 529</b>	<b>16 529</b>	<b>(3 858)</b>	<b>12 671</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>257 352</b>	<b>383 322</b>	<b>(3 316)</b>	<b>380 006</b>





## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	47 898	26 470	5 812	1 044
<b>Korekty razem</b>	<b>(31 083)</b>	<b>(90 895)</b>	<b>(36 466)</b>	<b>(19 798)</b>
Amortyzacja	25 2 303	1 796	793	556
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–
Odsetki	25 7 788	4 741	2 503	1 869
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	25 (63)	1	(63)	–
Zmiana stanu rezerw	205	342	(249)	97
Zmiana stanu zapasów	25 (88 551)	(77 788)	(59 039)	(23 154)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	(19 513)	34 183	(15 434)	(7 714)
Zmiana stanu należności	25 3 388	2 921	(4 833)	(2 541)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25 63 360	(57 091)	39 856	11 089
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>16 815</b>	<b>(64 425)</b>	<b>(30 654)</b>	<b>(18 754)</b>
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(1 385)	(18 035)	(46)	(3 510)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>15 430</b>	<b>(82 460)</b>	<b>(30 700)</b>	<b>(22 264)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 788)	(465)	(1 108)	(38)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	230	–	230	–
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	(30)	(10)	–	–
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	–	(176)	–	(176)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	–	125	–	125
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	176	6	–	–
Otrzymane odsetki	6	38	–	38
Wydatki na aktywa finansowe	–	–	–	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 406)</b>	<b>(482)</b>	<b>(878)</b>	<b>(51)</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)**

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 400	–	–	–
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(100 000)	–	–	–
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	41 582	59 920	13 243	59 920
Splaty kredytów	(88 991)	(3 396)	(27 243)	(3 396)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(895)	(868)	(294)	(323)
Odsetki zapłacone	(6 187)	(5 404)	(2 518)	(428)
Dywidendy wypłacone	24	(4 071)	(2 402)	–
Inne wydatki finansowe	(3 594)	–	(444)	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(63 876)</b>	<b>46 181</b>	<b>(19 658)</b>	<b>55 773</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(49 852)</b>	<b>(36 761)</b>	<b>(51 236)</b>	<b>33 458</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	84 407	121 322	85 791	51 103
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>34 555</b>	<b>84 561</b>	<b>34 555</b>	<b>84 561</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 489	218	260	215



## 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.

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

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

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

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.

Spółka Lokum Deweloper S.A. oraz Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper znajdują się pod kontrolą Pana Dariusza Olczyka.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych i 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 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W dniu 10 marca 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu i wiceprezesa zarządu ds. finansowych. W związku z upływem kadencji zarządu z dniem 1 kwietnia 2021 roku, postanowiła powołać z dniem 2 kwietnia 2021 roku w skład zarządu Spółki na nową, wspólną, 3-letnią kadencję dotychczasowego prezesa zarządu, Pana Bartosza Kuźniara i powierzyć mu pełnienie funkcji prezesa zarządu oraz dotychczasowego wiceprezesa zarządu ds. finansowych, Pana Tomasza Dotkusia i powierzyć mu pełnienie funkcji wiceprezesa zarządu ds. finansowych.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania członków komitetu audytu na nową kadencję w jego dotychczasowym składzie i postanowiła powierzyć: Pani Emilii Sawickiej funkcję przewodniczącego komitetu audytu; Panu Bartoszowi Krzesiakowi funkcję wiceprzewodniczącego komitetu audytu; Panu Janowi Olczykowi funkcję sekretarza 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	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp. j.	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław	100%	Lokum Holding 1
Lokum Holding 2 sp. z o.o.	Wrocław	100%	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o.	Wrocław	100%	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław	100%	Lokum Holding 4
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100%	Olczyk
LD sp. z o.o.	Wrocław	100%	LD
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg	100%	Lokum Investment
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 2
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 3
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 5
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 6



Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp. j.	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 10
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław	100%	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 12
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław	100%	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław	100%	Lokum 16
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100%	LOKUM DEWELOPER FIZ

Na dzień 30 września 2021 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 2021 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zgromadzenia Wspólników spółek komandytowych (Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 10, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15) podjęły uchwały w sprawie przekształcenia formy prawnej w spółki jawne. Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia tych spółek w spółki jawne w dniu 15 stycznia 2021 roku.

W dniu 12 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółek Lokum 7 i Lokum 12 w spółki jawne.

W dniu 15 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółki Lokum 8 w spółkę jawną.

W dniu 22 stycznia 2021 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu przekształcenia spółki Lokum 9 w spółkę jawną.

W dniu 2 marca 2021 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 10 podjęło uchwałę w sprawie obniżenia udziału kapitałowego wspólnika Lokum Holding 1 o kwotę 16 142 983,80 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na ww. zmniejszenie udziału kapitałowego. Wpłata udziału kapitałowego zostanie rozliczona z kapitału zapasowego spółki Lokum 10.

W dniu 30 marca 2021 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Lokum 11, podczas którego zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005,00 PLN do kwoty 50 006,00 PLN oraz o zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 12 mln PLN.

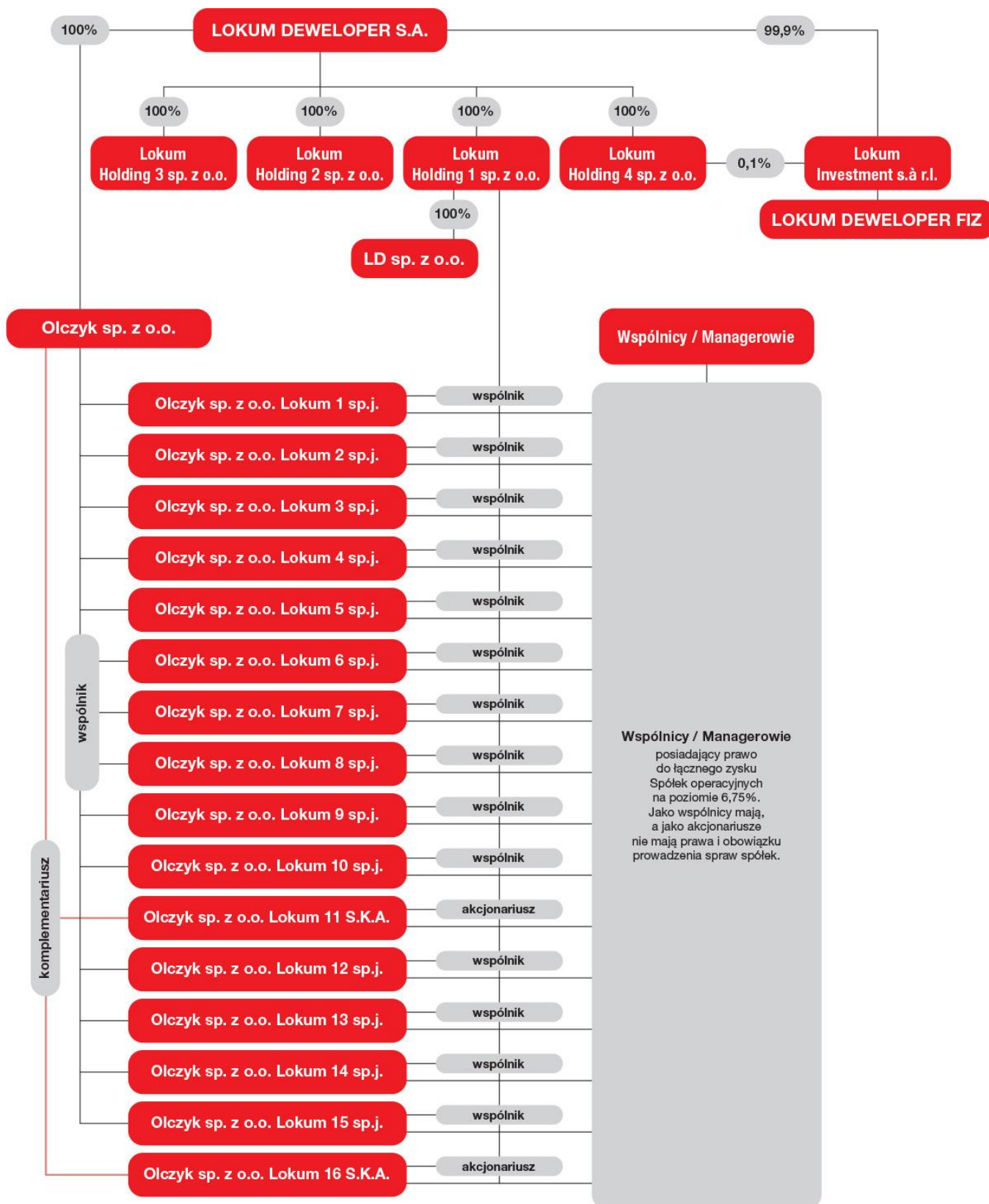
W dniu 18 maja 2021 roku Lokum Deweloper S.A. zawiązało spółki: Lokum Holding 2 i Lokum Holding 3, których zostało jedynym wspólnikiem. W dniu 20 maja 2021 roku spółka Lokum Holding 2, a w dniu 21 maja 2021 roku spółka Lokum Holding 3 zostały wpisane do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS.

W dniu 9 września 2021 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 12 podjęło uchwałę w sprawie obniżenia udziału kapitałowego wspólnika Lokum Holding 1 o kwotę 4 999 999,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na ww. zmniejszenie udziału kapitałowego. Wpłata udziału kapitałowego została rozliczona z kapitału zapasowego spółki Lokum 12.



W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 września 2021 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 29 marca 2018 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. 2018 r. poz. 757).

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 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 2021 roku oraz dane porównywalne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 września 2021 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2020. 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 2020 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 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 2020 roku, opublikowanym w dniu 12 marca 2021 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 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy oraz przez Grupę Kapitałową.

### 2.2 Zasady rachunkowości

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 2020 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 2021 roku, nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

### 2.3 Zmiany prezentacji i klasyfikacji pozycji sprawozdań finansowych

Mając na uwadze użyteczność przekazywanych informacji finansowych, Grupa dokonała zmiany prezentacji i klasyfikacji niektórych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej oraz rachunku przepływów pieniężnych. Podsumowanie zmian zaprezentowano w tabelach poniżej.



<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2020 opublikowane</b>	<b>zmiana</b>	<b>30.09.2020 zmiana</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29 536	802	30 338
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	802	(802)	–

<b>PASYWA</b>	<b>30.09.2020 opublikowane</b>	<b>zmiana</b>	<b>30.09.2020 zmiana</b>
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370
Zyski zatrzymane	200 006	57 346	257 352
Pozostałe kapitały	179 716	(179 716)	–

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>30.09.2020 opublikowane</b>	<b>zmiana</b>	<b>30.09.2020 zmiana</b>
Zmiana stanu należności	2 567	354	2 921
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(24 461)	(32 630)	(57 091)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(32 276)	32 276	–

#### 2.4 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 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

### 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

W dniu 3 lutego 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 3 lutego 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 5 marca 2021 roku. Cena emisji na obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 5 marca 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości. W dniu 24 marca 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") podjął uchwałę nr 322/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 100 000 obligacji na okaziciela serii H Spółki. W dniu 31 marca 2021 roku, Zarząd GPW podjął uchwałę nr 346/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 6 kwietnia 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700036".



W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12 000 sztuk obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.

W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88 000 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii E Emitenta. Emitent był uprawniony do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii E. Kwota na jedną obligację, w jakiej obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowiła sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii E. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek ("Kupon") w dniu 29 marca 2021 roku. Kupon za siódmy okres odsetkowy wynosił 9,27 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 19 marca 2021 roku. Przedterminowy wykup obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 6 września 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 6 września 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent będzie mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 15 października 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 19 października 2021 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 19 października 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

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

#### 4. Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2021 roku

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper dostrzega wpływ pandemii na liczbę podpisywanych umów sprzedaży w 2020 roku, w szczególności spadek sprzedaży w drugim kwartale 2020 roku był bezpośrednio spowodowany wprowadzonymi ograniczeniami. W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku Grupa Kapitałowa odnotowywała stopniowy wzrost sprzedaży do poziomów obserwowanych przed ogłoszeniem stanu epidemii, co było możliwe do osiągnięcia dzięki systematycznemu poszerzaniu oferty o nowe inwestycje. W nadchodzących kwartałach, wraz z systematycznym poszerzaniem oferty, sprzedaż mieszkań powinna dalej rosnąć, jednak pandemia może mieć wpływ na wyniki przyszłych okresów. Obecnie Grupa nie może jednoznacznie ocenić, w jakim stopniu epidemia COVID-19 wpłynie na jej działalność, w tym, w jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki z działalności w kolejnych latach. Kondycja finansowa Grupy zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, ewentualnego wprowadzenia kolejnych restrykcji przez rząd wraz z nadejściem nowych „fal” epidemii, popytu na mieszkania oraz sytuacji finansowej potencjalnych klientów. Z uwagi na niski poziom stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego i niskie oprocentowanie depozytów w bankach rynek mieszkaniowy jest postrzegany jako atrakcyjna inwestycja i lokata kapitału. Sytuacja ta może ulec zmianie wraz z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego z uwagi na fakt, iż koszty kredytów zależą w głównej mierze od poziomu tych stóp. Wraz z podnoszeniem stóp przez NBP, oprocentowanie depozytów w bankach również powinno rosnąć i mogą one znów stać się atrakcyjną formą lokowania kapitału.

Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku.

Spółka dominująca oraz spółki operacyjne na bieżąco monitorują wpływ epidemii na rozpoczęte budowy, a także prowadzą przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji. Ostateczne terminy przystąpienia do budowy i sprzedaży nowych etapów są jednak dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. W 2020 roku zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji Lokum Porto oraz Lokum Verde we Wrocławiu, co spowodowało przesunięcie planowanego rozpoznania przychodów z tych inwestycji z roku 2021 na rok 2022.

Jak już było to wskazywane, zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii, do których w szczególności należy zaliczyć:



- mogące wystąpić opóźnienia po stronie podwykonawców oraz dostawców materiałów, co może się przełożyć na przesunięcie terminów zakończenia prowadzonych inwestycji (dotychczas Grupa nie odnotowała występowania tego zjawiska),
- brak terminowości wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie, wydawania zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,
- opóźnienia w procesie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali,
- ograniczenia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Grupy.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy oraz podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

## 5. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 6. Segmenty operacyjne

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

## 7. Zapasy

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

	30.09.2021 (dane niebadane)			31.12.2020			30.09.2020 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	–	86	86	–	21	21	–	38	38
Półprodukty i produkcja w toku	144 740	279 573	424 313	140 344	198 932	339 276	140 452	145 920	286 372
Wyroby gotowe	7 974	44 368	52 342	8 242	49 991	58 233	13 882	86 452	100 334
Towary	130 024	6	130 030	119 984	–	119 984	119 984	2	119 986
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	29 461	–	29 461	30 391	–	30 391	28 118	–	28 118
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>312 199</b>	<b>324 033</b>	<b>636 232</b>	<b>298 961</b>	<b>248 944</b>	<b>547 905</b>	<b>302 436</b>	<b>232 412</b>	<b>534 848</b>

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

W okresie dziewięciu miesięcy 2021 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie dziewięciu miesięcy 2021 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 865 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 września 2021 roku wynosi 5 548 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 6 413 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2021 roku wynosiła 339 179 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 278 086 tys. PLN).

W grudniu 2019 roku dwie spółki zależne Emitenta (Lokum 8 i Lokum 13) zawarły umowy kredytowe. Zawarcie umów wiązało się ze złożeniem oświadczeń o ustanowieniu hipotek na nieruchomościach gruntowych, na których realizowane są przedsięwzięcia inwestycyjne. Spółka



Lokum 13 złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 113 267 tys. PLN została ustanowiona w dniu 21 lutego 2020 roku. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Lokum 8 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 72 391 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 25 listopada 2020 roku. W dniu 7 kwietnia 2021 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 18 lutego 2020 roku spółka Lokum 9 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Siesta etap II. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w kwocie 42 284 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 25 maja 2020 roku. W dniu 31 marca 2021 roku Lokum 9 dokonała całkowitej spłaty kredytu, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 28 maja 2020 roku spółka Lokum 14 zawarła dwie umowy kredytowe na realizację projektu deweloperskiego Lokum Monte. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Spółka Lokum 14 złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 58 070 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 26 listopada 2020 roku.

W dniu 31 lipca 2020 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etapy I-III (budynki ABCD). Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w wysokości 128 452 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 11 grudnia 2020 roku.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Lokum 15 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 33 687 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 7 maja 2021 roku. W związku z zawarciem przez Lokum 15 w dniu 13 maja 2021 roku umowy kredytowej na realizację inwestycji Lokum Verde etap II, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 78 209 tys. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 27 sierpnia 2021 roku.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIa. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Lokum 8 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 39 821 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 20 kwietnia 2021 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 września 2021 roku wynosiła 417 819 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 448 151 tys. PLN).

## 8. 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	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	22 849	29 145	7 420
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	18 216	8 213	6 238
Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	8 091	16 638	15 008
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	339	760	611
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 754	1 374	802
Pozostałe należności	829	290	259
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>53 078</b>	<b>56 420</b>	<b>30 338</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(4 123)	(3 978)	(983)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b>	<b>57 201</b>	<b>60 398</b>	<b>31 321</b>



## 9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	rok zakończony 31 grudnia 2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>3 978</b>	<b>983</b>	<b>983</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	145	2 995	
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)			
Odpisy wykorzystane (-)			
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4 123</b>	<b>3 978</b>	<b>983</b>

## 10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2021 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku i w roku 2020 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 przez zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia poniższa tabela.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
<b>łącznie</b>	<b>15 184 690</b>	<b>15 184 690</b>	<b>84,36%</b>	<b>84,36%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze*</b>	<b>2 815 310</b>	<b>2 815 310</b>	<b>15,64%</b>	<b>15,64%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Halit s.à r.l. (société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

## 11. Dłużne papiery wartościowe

W dniu 3 lutego 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 3 lutego 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 5 marca 2021 roku. Cena emisyjna obligacji





była równa wartości nominalnej. W dniu 5 marca 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

Seria	H
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	5 marca 2021 roku
Dzień Wykupu	5 września 2024 roku*
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Splata przez Emitenta zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji serii E
Dni płatności odsetek	5 września 2021 roku, 5 marca 2022 roku, 5 września 2022 roku, 5 marca 2023 roku, 5 września 2023 roku, 5 marca 2024 roku, 5 września 2024 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 4,50 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 4,50 – 5,00% w skali roku)
Rynki Catalyt	ASO GPW

\* Emitent jest zobowiązany dokonać przedterminowego wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12 000 sztuk obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.

W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88 000 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii E Emitenta. Emitent był uprawniony do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii E. Kwota na jedną obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowi sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii E. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek („Kupon”) w dniu 29 marca 2021 roku. Kupon za siódmy okres odsetkowy wynosił 9,27 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 19 marca 2021 roku. Przedterminowy wykup obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 24 marca 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę nr 322/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyt 100 000 obligacji na okaziciela serii H, następnie w dniu 31 marca 2021 roku, Zarząd GPW podjął uchwałę nr 346/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 6 kwietnia 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyt obligacji serii H, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700036.

W dniu 6 września 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 6 września 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent będzie mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 30.09.2021</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	65 295	2 389	62 906	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 649	1 638	34 011	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	99 856	4 636	95 220	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
<b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane niebadane)</b>		<b>200 000</b>	<b>200 800</b>	<b>8 663</b>	<b>192 137</b>		

\* Emitent jest zobowiązany dokonać przedterminowego wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.12.2020</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 461	99 461	–	WIBOR 6M+ marża 3,10%-3,50% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 450	–	64 450	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 179	312	34 867	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>		<b>200 000</b>	<b>199 090</b>	<b>99 773</b>	<b>99 317</b>		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 30.09.2020</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 969	99 969	–	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	65 000	347	64 653	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
<b>Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane)</b>		<b>165 000</b>	<b>164 969</b>	<b>100 316</b>	<b>64 653</b>		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii F, G i H na dzień 30 września 2021 roku wynosiła 0,33. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najmu biura w Krakowie).



### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 15 października 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 19 października 2021 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 19 października 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

Seria	I
Liczba Obligacji	50 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	50 000 000,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów) PLN
Dzień Emisji	19 października 2021 roku
Dzień Wykupu	19 kwietnia 2025 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta.
Dni płatności odsetek	19 kwietnia 2022 roku, 19 października 2022 roku, 19 kwietnia 2023 roku, 19 października 2023 roku, 19 kwietnia 2024 roku, 19 października 2024 roku, 19 kwietnia 2025 roku
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 4,20 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 4,20 – 4,70% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

## 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 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>2 224</b>	<b>626</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 449</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(639)				(639)
Transfer*					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 585</b>	<b>626</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>33 810</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(512)</b>	<b>(122)</b>	<b>-</b>	<b>(1 068)</b>	<b>(1 702)</b>
Amortyzacja (-)	(191)	(100)		(930)	(1 221)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	639				639
Transfer*					-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(64)</b>	<b>(222)</b>	<b>-</b>	<b>(1 998)</b>	<b>(2 284)</b>



Za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 712</b>	<b>504</b>	<b>140</b>	<b>30 391</b>	<b>32 747</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 521</b>	<b>404</b>	<b>140</b>	<b>29 461</b>	<b>31 526</b>

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

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>951</b>	<b>887</b>	<b>140</b>	<b>24 064</b>	<b>26 042</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 273	462		7 395	9 130
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)					-
Transfer*		(723)			
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>2 224</b>	<b>626</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 449</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(256)</b>	<b>(618)</b>	<b>-</b>	<b>(429)</b>	<b>(1 303)</b>
Amortyzacja (-)	(256)	(227)		(639)	(1 122)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
Transfer*		723			723
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(512)</b>	<b>(122)</b>	<b>-</b>	<b>(1 068)</b>	<b>(1 702)</b>
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>695</b>	<b>269</b>	<b>140</b>	<b>23 635</b>	<b>24 739</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 712</b>	<b>504</b>	<b>140</b>	<b>30 391</b>	<b>32 747</b>

\*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 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	153	72
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	2 694	2 783
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	200	391
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	211	164



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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	
<b>Stan na 30.09.2021</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 094	8 408	26 448	37 950
Koszty finansowe (-)	(244)	(961)	(4 838)	(6 043)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 850</b>	<b>7 447</b>	<b>21 610</b>	<b>31 907</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2020</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 762	9 688	26 591	39 041
Koszty finansowe (-)	(308)	(1 091)	(4 840)	(6 239)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 454</b>	<b>8 597</b>	<b>21 751</b>	<b>32 802</b>

## 12.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku oraz w 2020 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku wynosiły 1 232 tys. PLN (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 – 1 570 tys. PLN).

## 13. Kredyty bankowe

W dniu 18 marca 2021 roku spółka Lokum 13 zawarła aneks do umowy kredytowej o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Kredyt) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP). Wskazany powyżej kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA". Strony aneksu uzgodniły zmiany w zabezpieczeniach Kredytu w związku ze zmianą formy prawnej Lokum 13 ze spółki komandytowej w spółkę jawną – zmiana zastawów na prawach komandytariusza i komplementariusza w zastawy na prawach przysługujących współnikom spółki. Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy, której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 26 547 330,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Vista etap IIIa w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 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 39 821 000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzycelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



W dniu 31 marca 2021 roku spółka Lokum 9 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Siesta etap II w Krakowie wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 7 kwietnia 2021 roku spółka Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację etapów IIa i IIb inwestycji Lokum Vista w Krakowie wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 13 maja 2021 roku spółka Lokum 15 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy, której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 29 654 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Verde etap II we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 kwietnia 2024 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 78 208 500,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej; hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytów udzielonych Lokum 15 na realizację pierwszego oraz drugiego etapu inwestycji Lokum Verde, a także wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
17.12.2019	Lokum 13	PLN	75 511	6 035	6 035	-	WIBOR 3M+ marża	30.06.2022
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.12.2023
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
13.05.2021	Lokum 15	PLN	29 654	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.04.2024
<b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane niebadane)</b>			<b>278 519</b>	<b>6 035</b>	<b>6 035</b>	-		

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
17.12.2019	Lokum 13	PLN	75 511	25 620	7 687	17 933	WIBOR 3M+ marża	30.06.2022
20.12.2019	Lokum 8	PLN	48 261	16 956	12 860	4 096	WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
18.02.2020	Lokum 9	PLN	28 189	10 868	10 868	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.12.2023
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	-	-	-	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>			<b>298 768</b>	<b>53 444</b>	<b>31 415</b>	<b>22 029</b>		





## 14. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku (dane niebadane)</b>				
Stan na początek okresu	159	1 722	562	2 443
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		96	109	205
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)				-
<b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane niebadane)</b>	<b>159</b>	<b>1 818</b>	<b>671</b>	<b>2 648</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku</b>				
Stan na początek okresu	110	1 167	415	1 692
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	49	555	562	1 166
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)			(415)	(415)
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>159</b>	<b>1 722</b>	<b>562</b>	<b>2 443</b>
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku (dane niebadane)</b>				
Stan na początek okresu	110	1 167	415	1 692
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		261	81	342
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)				-
<b>Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane)</b>	<b>110</b>	<b>1 428</b>	<b>496</b>	<b>2 034</b>

## 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	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	39 411	20 177	13 440
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	52 100	10 270	12 759
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>91 511</b>	<b>30 447</b>	<b>26 199</b>



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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 021	15 260	14 794
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	9 000		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	4 362	9 695	1 433
Zobowiązania z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy		3 594	2 810
Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym		2 039	2 379
Pozostałe zobowiązania	834	862	827
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>35 217</b>	<b>31 450</b>	<b>22 243</b>

## 17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.09.2021 (dane niebadane)		31.12.2020		30.09.2020 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Udzielone pożyczki	95	94	244	243	240	239
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	38 883	38 883	19 370	19 370	12 617	12 617
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34 936	34 936	48 307	48 307	24 217	24 217
Środki pieniężne	24 559	24 559	41 382	41 382	84 561	84 561
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	9 996	9 996	43 025	43 025	-	-
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		19 024		8 743		6 279

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.09.2021 (dane niebadane)		31.12.2020		30.09.2020 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Dłużne papiery wartościowe	201 776	200 800	200 552	199 090	166 692	164 969
Kredyty bankowe	6 035	6 035	53 444	53 444	56 524	56 524
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	91 511	91 511	30 447	30 447	26 199	26 199
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	43 771	43 771	32 789	32 789	31 431	31 431
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		4 362		9 809		1 596
Zobowiązania z tytułu leasingu		31 907		32 802		29 273



Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w notcie 19 Przychody finansowe i notcie 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 2020 roku.

## 18. Przychody i koszty

Przychody	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym:</b>	<b>198 138</b>	<b>135 020</b>	<b>39 457</b>	<b>26 942</b>
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	194 632	131 269	37 972	26 103
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	1 213	1 593	524	52
– pozostałe	2 293	2 158	961	787
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>198 138</b>	<b>135 020</b>	<b>39 457</b>	<b>26 942</b>
Pozostałe przychody operacyjne	201	153	74	41
Przychody finansowe	404	337	(3)	8
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>198 743</b>	<b>135 510</b>	<b>39 528</b>	<b>26 991</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–	–	–
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>198 743</b>	<b>135 510</b>	<b>39 528</b>	<b>26 991</b>

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

Koszty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Koszt własny sprzedaży	125 257	91 482	25 829	20 058
Koszty sprzedaży	9 210	5 648	2 720	1 873
Koszty ogólnego zarządu	8 144	6 719	2 573	2 075
Pozostałe koszty operacyjne	249	396	28	80
Koszty finansowe	7 840	4 795	2 517	1 861
Strata z tytułu utraty wartości aktywów	145	–	49	–
<b>SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>150 845</b>	<b>109 040</b>	<b>33 716</b>	<b>25 947</b>
Koszty z działalności zaniechanej	–	–	–	–
<b>Wartość kosztów razem</b>	<b>150 845</b>	<b>109 040</b>	<b>33 716</b>	<b>25 947</b>



## 19. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Odsetki, w tym:	404	337	(3)	8
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	250	117	(5)	–
<i>od środków pieniężnych</i>	150	204	–	–
<i>od udzielonych pożyczek</i>	3	12	1	7
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>404</b>	<b>337</b>	<b>(3)</b>	<b>8</b>

## 20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Odsetki, w tym:	7 792	4 745	2 487	1 861
<i>od obligacji</i>	7 638	4 681	2 448	1 854
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	153	72	56	22
<i>od kredytów bankowych</i>	–	–	–	–
Pozostałe koszty finansowe	48	50	30	–
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>7 840</b>	<b>4 795</b>	<b>2 517</b>	<b>1 861</b>

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 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
<b>Podatek bieżący</b>				
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	992	3 660	(120)	3 411
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy			-	-
<b>Podatek bieżący</b>	<b>992</b>	<b>3 660</b>	<b>(120)</b>	<b>3 411</b>
<b>Podatek odroczony</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	22	7 912	1 436	(3 260)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych			-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>7 912</b>	<b>1 068</b>	<b>1 436</b>	<b>(3 260)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>8 904</b>	<b>4 728</b>	<b>1 316</b>	<b>151</b>

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:

	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 246	21 183	21 183
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 504	4 634	4 634
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>14 742</b>	<b>16 549</b>	<b>16 549</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(7 912)	(2 027)	(1 068)
Zyski zatrzymane (+/-)		220	188
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>6 830</b>	<b>14 742</b>	<b>15 669</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 258	17 246	17 264
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 428	2 504	1 595



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	Zmiana stanu:			30.09.2021 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	368	(66)			302
Zapasy	86 795	(428)			86 367
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 031				1 031
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4			4
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	159				159
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	562	109			671
Pozostałe rezerwy	1 606	89			1 695
Dłużne papiery wartościowe		1 618			1 618
Zobowiązania handlowe	248	(156)			92
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe		4 155			4 155
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>90 769</b>	<b>5 325</b>	–	–	<b>96 094</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>17 246</b>		–		<b>18 258</b>

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	Zmiana stanu:			30.09.2021 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 389	(306)			2 083
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	28 342	(867)			27 475
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	841	806			1 647
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	(25)			–
<b>Pasywa:</b>					
Dłużne papiery wartościowe	371	(371)			–
Leasing	(30 503)	794			(29 709)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	11 586	46 935			58 521
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>13 179</b>	<b>46 966</b>	–	–	<b>60 145</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>2 504</b>		–		<b>11 428</b>





## 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 rozwodniających oraz rozwodniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Ilość akcji zwykłych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku i w 2020 roku nie zmieniła się. Na 30 września 2021 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwodniających 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 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	35 247	19 045	3 826	714
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,96	1,06	0,21	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,96	1,06	0,21	0,04
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-	-	-
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto	35 247	19 045	3 826	714
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,96	1,06	0,21	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,96	1,06	0,21	0,04

## 24. Dywidendy

Dnia 29 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2020 w kwocie 9 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 0,50 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 29 września 2021 roku oraz dzień 15 grudnia 2021 roku jako termin wypłaty dywidendy.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2020 roku w kwocie 46 437 003,68 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 29 lipca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2019 w kwocie 39 526 890,19 PLN na kapitał zapasowy.



Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 6,75%. Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane)
Lokum 3	89		
Lokum 5		144	144
Lokum 6	223	1 642	1 642
Lokum 7	82	2 205	2 205
Lokum 8		80	80
Lokum 10	4 320		
Lokum 12	477		
<b>RAZEM</b>	<b>5 191</b>	<b>4 071</b>	<b>4 071</b>

## 25. Przepływy pieniężne

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych	151	51
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 222	1 335
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	930	410
	<b>2 303</b>	<b>1 796</b>
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(6)	(38)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	3	26
odsetki pozostałe		
odsetki od leasingu	153	72
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	7 638	4 681
	<b>7 788</b>	<b>4 741</b>
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(250)	
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	187	
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych		1
	<b>(63)</b>	<b>1</b>


**Dane narastająco od początku roku  
(dane niebadane)**

od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
--------------------------------	--------------------------------

**Zmiana należności**

zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	3 342	3 018
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	26	(98)
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	20	1
	<b>3 388</b>	<b>2 921</b>

**Zmiana stanu zapasów**

zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(88 327)	(83 444)
korekta o koszty finansowe	706	1 173
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	(930)	4 483
	<b>(88 551)</b>	<b>(77 788)</b>

**Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych**

zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	64 831	(52 834)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	(9 000)	
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym	2 039	(2 379)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy	3 594	(2 810)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	14	
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	1 882	932
	<b>63 360</b>	<b>(57 091)</b>

## 26. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	rok zakończony 31 grudnia 2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane)
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>			
- obligacje	199 090	164 448	164 448
- kredyty	53 444	-	-
- leasingi	32 802	24 786	24 786
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>285 336</b>	<b>189 234</b>	<b>189 234</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	41 582	60 208	59 920



	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	rok zakończony 31 grudnia 2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane)
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	99 400	34 857	–
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(88 991)	(6 764)	(3 396)
wpływy z tyt. wykupu obligacji	(100 000)	–	–
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(895)	(1 114)	(868)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(6 187)	(8 745)	(5 404)
	<b>(55 091)</b>	<b>78 442</b>	<b>50 252</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	–	9 130	5 355
odsetki i prowizje naliczone w okresie	8 497	8 530	5 925
	<b>8 497</b>	<b>17 660</b>	<b>11 280</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>			
- obligacje	200 800	199 090	164 969
- kredyty	6 035	53 444	56 524
- leasingi	31 907	32 802	29 273
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>238 742</b>	<b>285 336</b>	<b>250 766</b>

## 27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 27.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 września 2021 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 2021 roku w nocie 3.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowe ustalenia dokonane przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w zakresie prawidłowości rozliczeń Spółki wykazały



zaniżenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 51 765 PLN. Po przeprowadzeniu ponownej weryfikacji materiału zebranego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, Spółka zgodziła się ze stanowiskiem organu podatkowego w przedmiotowej sprawie i uiszczyła należny podatek dochodowy wraz z odsetkami w terminie dwóch tygodni od odebrania wyniku kontroli. Poza ww. obszarem, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształciła się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika LOKUM DEWELOPER S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Grupa zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 3 050 tys. PLN. Grupa nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok.

## **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 zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

#### Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 roku

W dniu 25 stycznia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie wzmocnienia podłoża gruntowego pod fundamentami budynków i pełnienie nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją I etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Odolanowskiej we Wrocławiu.

W dniu 25 marca 2021 roku Lokum 15 oraz Keller – Polska Sp. z o.o. zawarły aneks do kontraktu, rozszerzając jego zakres, wobec czego zmianie uległo wynagrodzenie wykonawcy. Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. do kwoty 571 tys. PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT. Poręczenie zostało udzielone do dnia 15 lipca 2021 roku.



W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 26 547 330,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Vista etap IIIa w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 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 39 821 000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 13 maja 2021 roku spółka Lokum 15 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 29 654 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Verde etap II we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 kwietnia 2024 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 78 208 500,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej; hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytów udzielonych Lokum 15 na realizację pierwszego oraz drugiego etapu inwestycji Lokum Verde, a także wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 10 września 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 4 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie tymczasowego zabezpieczenia głębokiego wykopu i pełnienie nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją IV i V etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Gnieźnińskiej we Wrocławiu.

## 29. Istotne sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko Członkom Zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2021 roku Spółka wystąpiła o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591 000,00 PLN przez dłużnika spółki Lokum 7. W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.



### 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą oraz ich 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.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w notcie 31.

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

#### 30.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Podsumowanie transakcji z podmiotami powiązаныmi nieobjętymi konsolidacją w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy 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 01.01.2021 do 30.09.2021	752	2	56	
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2020 do 30.09.2020	7 284	9	137	

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Pozostałe jednostki powiązane	30.09.2021	94	21 139	157	
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2020	62	27 050	157	409

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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



## 31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 31.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	lat wcześniejszych (dane niebadane)	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	29	9	72	2 420		2 530
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	330	6	167			503
<b>Razem</b>		<b>359</b>	<b>15</b>	<b>239</b>	<b>-</b>	<b>2 420</b>	<b>3 033</b>

### 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 spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	lat wcześniejszych (dane niebadane)	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	20					20
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	16					16
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	13			754		767
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	19					19
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	19					19
<b>Razem</b>		<b>87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>754</b>	<b>841</b>

## 32. Inne istotne wydarzenia

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku uzyskano decyzje o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji:

- W dniu 13 maja 2021 roku spółka Lokum 9, uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, które w okresie stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 traktowane jest jak udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Lokum Siesta – etap II, obejmującej 121 mieszkań. Zaświadczenie jest ostateczne.
- W dniu 14 maja 2021 roku spółka Lokum 8, uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, które w okresie stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 traktowane jest jak udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Lokum Vista – etap II A obejmującej 180 mieszkań oraz inwestycji Lokum Vista – etap IIB obejmującej 61 mieszkań. Zaświadczenie jest ostateczne.





W dniu 2 lipca 2021 roku LOKUM DEWELOPER FIZ zawarł umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 4/80, położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, o powierzchni 1,9179 ha (Nieruchomość). Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wynosiła 25 mln PLN netto plus należny podatek VAT, tj. 30,75 mln PLN brutto. Pierwotnie, stroną przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości (Umowa przedwstępna) była spółka Lokum 16. W dniu 2 lipca 2021 roku Lokum 16 przeniosła na Lokum Deweloper FIZ wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy przedwstępnej. Uiszczony zadatek w kwocie 2 mln PLN brutto został zwrócony Lokum 16.

W dniu 29 lipca 2021 roku Lokum 2 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 10/12, położonej we Wrocławiu przy ul. Cz. Klimasa i ul. Bogedaina, o powierzchni 0,0183 ha (Nieruchomość 1), a także umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki 10/14, 10/15, 10/16, 10/19 i 10/21, położonej we Wrocławiu przy ul. Cz. Klimasa, o łącznej powierzchni 1,7894 ha (Nieruchomość 2). Cena sprzedaży Nieruchomości 1 wyniosła 142 tys. PLN netto plus należny podatek VAT, tj. 174,66 tys. PLN brutto, a cena sprzedaży Nieruchomości 2 wyniosła 13,813 mln PLN netto plus należny podatek VAT, tj. 16,990 mln PLN brutto. Zawarcie umowy przeniesienia prawa do Nieruchomości 1 nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2021 roku, z uwagi na nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu.

W dniu 23 września 2021 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu rejestracji zmiany statutu Emitenta w związku z podjęciem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 29 czerwca 2021 roku uchwały w sprawie zmiany statutu Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

Zmiany organizacyjne w Grupie, specyfikacje nowo zawartych umów kredytów bankowych, emisje oraz wykup obligacji, dywidendy opisane zostały w innych punktach niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 października 2021 roku Lokum 1 - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Sobótce przy ul. Dworcowej, AM-18, obręb Sobótka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, o łącznej powierzchni 1,1004 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1 175 000,00 PLN netto plus podatek VAT, tj. na kwotę brutto 1 445 250,00 PLN. Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Krajowy Zasób Nieruchomości nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nastąpi w terminie do 14 dni, licząc od dnia oświadczenia Krajowego Zasobu Nieruchomości w sprawie niewykonania prawa pierwokupu lub bezskutecznego upływu terminu do złożenia takiego oświadczenia.

### **33. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Istotne znaczenie dla osiąganych przez Grupę wyników będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w zakresie dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna.

Spodziewane ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie oszacować jaki wpływ będzie mieć pandemia na wyniki przyszłych okresów.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji.



Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem ponadprzeciętnych marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja obcych źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu między innymi o kredyty bankowe i emisje obligacji zapewniające Grupie optymalny sposób finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań, realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- rozbudowa banku ziemi, nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

#### 34. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.



### 35. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2021 roku – 4,6329 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 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 2021 roku – 4,5585 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2020 roku – 4,4420 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 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.09.2020 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	198 138	135 020	43 466	30 396
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	55 479	30 928	12 170	6 963
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	47 898	26 470	10 507	5 959
Zysk (strata) netto	38 994	21 742	8 554	4 895
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	35 247	19 045	7 732	4 287
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,96	1,06	0,43	0,24
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,96	1,06	0,43	0,24
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,5585</b>	<b>4,4420</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 430	(82 460)	3 385	(18 564)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6	38	1	9
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(63 876)	46 181	(14 013)	10 396
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(49 852)	(36 761)	(10 936)	(8 276)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,5585</b>	<b>4,4420</b>

	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	797 503	741 527	172 139	160 685
Zobowiązania długoterminowe	247 095	166 623	53 335	36 106
Zobowiązania krótkoterminowe	145 367	196 705	31 377	42 625
Kapitał własny	405 041	378 199	87 427	81 953
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	407 219	381 208	87 897	82 606
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,6329</b>	<b>4,6148</b>



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

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartości niematerialne	277	333	27
Rzeczowe aktywa trwałe	13 141	13 223	11 905
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 851	148 841	148 841
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	338 992	255 547	234 319
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 294	1 389	1 314
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>503 555</b>	<b>419 333</b>	<b>396 406</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9	12	–
Należności z tytułu dostaw i usług	2 353	6 349	2 638
Pozostałe należności	1 707	8 600	24 667
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11 108	47 216	18 471
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>15 177</b>	<b>62 177</b>	<b>45 776</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>518 732</b>	<b>481 510</b>	<b>442 182</b>


**Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)**

<b>PASYWA</b>	<b>30.09.2021</b> <b>(dane niebadane)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2020</b> <b>(dane niebadane)</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	206 748	160 311	160 311
Zysk/strata netto	47 696	55 437	57 201
<b>Kapitał własny</b>	<b>258 044</b>	<b>219 348</b>	<b>221 112</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Otrzymane pożyczki	40 873	52 724	52 170
Dłużne papiery wartościowe	192 137	99 317	64 653
Leasing	1 416	1 716	597
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 318	1 175	789
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	159	159	110
Pozostałe zobowiązania	614	628	311
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>237 517</b>	<b>155 719</b>	<b>118 630</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Dłużne papiery wartościowe	8 663	99 773	100 316
Leasing	411	503	507
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	671	562	496
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	59	95
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	559	552	237
Pozostałe zobowiązania	12 867	4 994	789
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>23 171</b>	<b>106 443</b>	<b>102 440</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>518 732</b>	<b>481 510</b>	<b>442 182</b>



## 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 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Działalność kontynuowana				
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>16 845</b>	<b>12 983</b>	<b>5 621</b>	<b>4 702</b>
<i>od jednostek zależnych</i>	16 506	12 732	5 508	4 620
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	241	141	86	48
<i>od pozostałych jednostek</i>	98	110	27	34
<b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>	<b>15 784</b>	<b>12 105</b>	<b>5 289</b>	<b>4 388</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 061</b>	<b>878</b>	<b>332</b>	<b>314</b>
Koszty sprzedaży	–	–	–	–
Koszty ogólnego zarządu	1 177	867	145	91
Pozostałe przychody operacyjne	71	34	65	25
Pozostałe koszty operacyjne	116	231	18	71
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(161)</b>	<b>(186)</b>	<b>234</b>	<b>177</b>
Przychody finansowe	56 605	63 934	3 786	3 174
Koszty finansowe	8 365	6 225	2 946	2 578
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(145)	–	(49)	–
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>47 934</b>	<b>57 523</b>	<b>1 025</b>	<b>773</b>
Podatek dochodowy	238	322	230	223
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>47 696</b>	<b>57 201</b>	<b>795</b>	<b>550</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>47 696</b>	<b>57 201</b>	<b>795</b>	<b>550</b>
Wynik netto	47 696	57 201	795	550
Inne całkowite dochody netto	–	–	–	–
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>47 696</b>	<b>57 201</b>	<b>795</b>	<b>550</b>

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

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
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)	2,65	3,18	0,04	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	2,65	3,18	0,04	0,03



#### 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>160 311</b>	<b>55 437</b>	<b>-</b>	<b>219 348</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>160 311</b>	<b>55 437</b>	<b>-</b>	<b>219 348</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(9 000)		(9 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		46 437	(46 437)		-
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku				47 696	47 696
<b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>206 748</b>	<b>-</b>	<b>47 696</b>	<b>258 044</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	<b>39 527</b>	<b>-</b>	<b>163 911</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	<b>39 527</b>	<b>-</b>	<b>163 911</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		39 527	(39 527)		-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku			-	55 437	55 437
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>160 311</b>	<b>-</b>	<b>55 437</b>	<b>219 348</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	<b>39 527</b>	<b>-</b>	<b>163 911</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	<b>39 527</b>	<b>-</b>	<b>163 911</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		39 527	(39 527)		-
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku				57 201	57 201
<b>Saldo na dzień 30.09.2020 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>160 311</b>	<b>-</b>	<b>57 201</b>	<b>221 112</b>





## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>47 934</b>	<b>57 523</b>	<b>1 025</b>	<b>773</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(43 581)</b>	<b>(54 588)</b>	<b>(400)</b>	<b>(1 305)</b>
Amortyzacja	1 531	1 392	534	456
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych				
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(47 989)	(57 541)	(845)	(596)
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(63)	1	(63)	-
Zmiana stanu rezerw	109	81	(223)	(57)
Zmiana stanu zapasów				
Zmiana stanu należności	3 951	2 368	153	(929)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 120)	(889)	44	(179)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych				
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>4 353</b>	<b>2 935</b>	<b>625</b>	<b>(532)</b>
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(56)	(20)	9	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>4 297</b>	<b>2 915</b>	<b>634</b>	<b>(532)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>Wpływy</b>	<b>139 737</b>	<b>73 278</b>	<b>35 334</b>	<b>44 131</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	229		229	
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	139 508	73 278	35 105	44 131
w jednostkach powiązanych, w tym:	139 508	73 278	35 105	44 131
udzielone pożyczki długoterminowe	85 264	40 821	11 329	28 674
nabyte obligacje				
otrzymane dywidendy	54 244	32 457	23 776	15 457
Inne wpływy inwestycyjne				
<b>Wydatki</b>	<b>161 244</b>	<b>140 892</b>	<b>50 847</b>	<b>25 078</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 594	465	1 083	38
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	159 650	140 427	49 764	25 040
w jednostkach powiązanych, w tym:	159 650	140 427	49 764	25 040
udzielone pożyczki długoterminowe	159 640	140 427	49 764	25 040
nabycie udziałów i akcji	10		-	
Inne wydatki inwestycyjne				
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(21 507)</b>	<b>(67 614)</b>	<b>(15 513)</b>	<b>19 053</b>


**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)**

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej				
<b>Wpływy</b>	<b>107 539</b>	–	–	–
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału				
Kredyty i pożyczki	8 139			
Emisja dłużnych papierów wartościowych	99 400			
Inne wpływy finansowe				
<b>Wydatki</b>	<b>126 437</b>	<b>10 497</b>	<b>3 894</b>	<b>4 262</b>
Nabycie akcji własnych				
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli				
Spląty kredytów i pożyczek	19 081	5 236	1 190	3 630
Wykup dłużnych papierów wartościowych	100 000			
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	391	575	112	253
Odsetki	6 965	4 686	2 592	379
Inne wydatki finansowe				
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(18 898)</b>	<b>(10 497)</b>	<b>(3 894)</b>	<b>(4 262)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(36 108)</b>	<b>(75 196)</b>	<b>(18 773)</b>	<b>14 259</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	47 216	93 667	29 881	4 212
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>11 108</b>	<b>18 471</b>	<b>11 108</b>	<b>18 471</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–	–	–



## 6. 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 2021 roku – 4,6329 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 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 2021 roku – 4,5585 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2020 roku – 4,4420 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 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
	(dane niebadane)	(dane niebadane)	(dane niebadane)	(dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	16 845	12 983	3 695	2 923
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(161)	(186)	(35)	(42)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	47 934	57 523	10 515	12 950
Zysk (strata) netto	47 696	57 201	10 463	12 877
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	47 696	57 201	10 463	12 877
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,65	3,18	0,58	0,72
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,65	3,18	0,58	0,72
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,5585</b>	<b>4,4420</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 297	2 915	943	656
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(21 507)	(67 614)	(4 718)	(15 222)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18 898)	(10 497)	(4 146)	(2 363)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(36 108)	(75 196)	(7 921)	(16 928)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,5585</b>	<b>4,4420</b>

	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.09.2021 (dane niebadane)	31.12.2020
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	518 732	481 510	111 967	104 340
Zobowiązania długoterminowe	237 517	155 719	51 267	33 743
Zobowiązania krótkoterminowe	23 171	106 443	5 001	23 066
Kapitał własny	258 044	219 348	55 698	47 531
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,6329</b>	<b>4,6148</b>



## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 2 listopada 2021 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
2 listopada 2021 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
2 listopada 2021 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	