



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres 01.01.2022 r. – 30.09.2022 r.

WROCLAW, 08.11.2022



Spis treści

| | |
|---|-----------|
| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 2 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą | 5 |
| Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 6 |
| Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 10 |
| 1. Informacje ogólne..... | 10 |
| 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości | 15 |
| 3. Znaczące zdarzenia i transakcje | 18 |
| 4. Sezonowość działalności | 18 |
| 5. Segmenty operacyjne | 18 |
| 6. Zapasy | 19 |
| 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności..... | 20 |
| 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów | 20 |
| 9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji | 21 |
| 10. Dłużne papiery wartościowe | 21 |
| 11. Leasing..... | 23 |
| 12. Kredyty bankowe | 25 |
| 13. Rezerwy | 27 |
| 14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 28 |
| 15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 29 |
| 16. Instrumenty finansowe | 29 |
| 17. Przychody i koszty..... | 30 |
| 18. Przychody finansowe..... | 31 |
| 19. Koszty finansowe | 31 |
| 20. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów | 31 |
| 21. Podatek dochodowy | 32 |
| 22. Odroczony podatek dochodowy | 32 |
| 23. Zysk na akcję | 35 |
| 24. Dywidendy | 35 |
| 25. Przepływy pieniężne | 36 |
| 26. Uzgodnienie stanu zadłużenia..... | 38 |
| 27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe..... | 38 |
| 28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji | 40 |
| 29. Istotne sprawy sądowe..... | 41 |
| 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi..... | 41 |
| 31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej | 42 |
| 32. Program motywacyjny..... | 43 |
| 33. Inne istotne wydarzenia | 44 |
| 34. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 44 |
| 35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 46 |
| 36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro | 47 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. | 48 |
| 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej | 48 |
| 2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów | 50 |
| 3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą | 50 |
| 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 51 |
| 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 52 |
| 6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro | 54 |
| Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 55 |



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | Noty | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|--|-------------|--|-------------------|--|
| AKTYWA TRWAŁE | | | | |
| Wartości niematerialne | | 71 | 224 | 277 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 13 111 | 13 164 | 13 207 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | 2 037 | 2 037 | 2 037 |
| Pożyczki | | 59 | 55 | 94 |
| Należności długoterminowe | | 56 | 62 | 74 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 17 170 | 17 257 | 18 258 |
| Aktywa trwałe | | 32 504 | 32 799 | 33 947 |
| AKTYWA OBROTOWE | | | | |
| Zapasy | 6 | 754 697 | 641 973 | 636 232 |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych | | 53 112 | 35 665 | 38 883 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 7 | 47 770 | 106 352 | 53 078 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 39 | 2 | 808 |
| Pożyczki | | | | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 87 859 | 28 540 | 34 555 |
| Aktywa obrotowe | | 943 477 | 812 532 | 763 556 |
| Aktywa razem | | 975 981 | 845 331 | 797 503 |


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

| PASYWA | Noty | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|--|-------------|--|-------------------|--|
| KAPITAŁ WŁASNY | | | | |
| <i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i> | | | | |
| Kapitał podstawowy | 9 | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 122 370 | 122 370 | 122 370 |
| Zyski zatrzymane | | 250 745 | 280 302 | 260 337 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 376 715 | 406 272 | 386 307 |
| Udziały niedające kontroli | | (1 945) | (1 339) | (2 178) |
| Kapitał własny | | 374 770 | 404 933 | 384 129 |
| ZOBOWIĄZANIA | | | | |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 10 | 176 295 | 240 104 | 192 137 |
| Leasing | 11 | 27 627 | 28 858 | 29 057 |
| Kredyty bankowe | 12 | 7 797 | 2 677 | |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 18 813 | 21 414 | 32 340 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | 13 | 1 840 | 1 663 | 1 398 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 13 | 128 | 128 | 159 |
| Pozostałe zobowiązania | | 16 004 | 13 569 | 12 916 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 248 504 | 308 413 | 268 007 |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 10 | 89 026 | 14 641 | 8 663 |
| Leasing | 11 | 3 088 | 3 031 | 2 850 |
| Kredyty bankowe | 12 | 27 093 | 6 557 | 6 035 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 13 | 970 | 790 | 420 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 13 | 760 | 791 | 671 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 14 | 164 951 | 70 004 | 91 511 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 15 | 64 201 | 33 368 | 35 217 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 2 618 | 2 803 | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 352 707 | 131 985 | 145 367 |
| Zobowiązania razem | | 601 211 | 440 398 | 413 374 |
| Pasywa razem | | 975 981 | 845 331 | 797 503 |


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 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 17 | 143 169 | 198 138 | 86 646 | 39 457 |
| Koszt własny sprzedaży | 17 | 88 844 | 125 257 | 50 027 | 25 829 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 54 325 | 72 881 | 36 619 | 13 628 |
| Koszty sprzedaży | | 7 328 | 9 210 | 3 023 | 2 720 |
| Koszty ogólnego zarządu | | 9 553 | 8 144 | 2 625 | 2 573 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 647 | 201 | 85 | 74 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | 178 | 249 | 16 | 28 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 37 913 | 55 479 | 31 040 | 8 381 |
| Przychody finansowe | 18 | 32 | 404 | 1 | (3) |
| Koszty finansowe | 19 | 21 564 | 7 840 | 5 664 | 2 517 |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów | 20 | (7 689) | (145) | (330) | (49) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 8 692 | 47 898 | 25 047 | 5 812 |
| Podatek dochodowy | 21 | 3 119 | 8 554 | 4 665 | 966 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | | 5 573 | 39 344 | 20 382 | 4 846 |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | – | – | – | – |
| Zysk (strata) netto | | 5 573 | 39 344 | 20 382 | 4 846 |
| Zysk (strata) netto przypadający: | | | | | |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego | | 4 537 | 35 597 | 19 341 | 4 176 |
| – podmiotom niekontrolującym | | 1 036 | 3 747 | 1 041 | 670 |
| Inne dochody całkowite | | | | | |
| Całkowite dochody | | 5 573 | 39 344 | 20 382 | 4 496 |
| Całkowite dochody przypadające: | | | | | |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego | | 4 537 | 35 597 | 19 341 | 3 826 |
| – podmiotom niekontrolującym | | 1 036 | 3 747 | 1 041 | 670 |



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

| | Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|------|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | 23 | 0,25 | 1,98 | 1,07 | 0,21 |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej | | | | | |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN) | 23 | 0,25 | 1,98 | 1,07 | 0,21 |
| 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 | 0,25 | 1,98 | 1,07 | 0,21 |



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| Saldo na początek okresu | 3 600 | 122 370 | 280 302 | 406 272 | (1 339) | 404 933 |
| Wycena programu motywacyjnego * | | | 585 | 585 | | 585 |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi) | | | (4 979) | (4 979) | 5 641 | 662 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | (29 700) | (29 700) | (7 283) | (36 983) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | | | - | | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | | (34 094) | (34 094) | (1 642) | (35 736) |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku | | | 4 537 | 4 537 | 1 036 | 5 573 |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku | | | | - | | - |
| Razem całkowite dochody | - | | 4 537 | 4 537 | 1 036 | 5 573 |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | - | | - |
| Zmiana wartości kapitału własnego w okresie | - | - | (29 557) | (29 557) | (606) | (30 163) |
| Saldo na koniec okresu (dane niebadane) | 3 600 | 122 370 | 250 745 | 376 715 | (1 945) | 374 770 |

*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocy 32

| Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| Saldo na początek okresu | 3 600 | 122 370 | 233 976 | 359 946 | (3 009) | 356 937 |
| Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi) | | | (261) | (261) | 261 | - |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | (9 000) | (9 000) | (3 152) | (12 152) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | | | - | | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | | (9 261) | (9 261) | (2 891) | (12 152) |
| Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | | | 55 587 | 55 587 | 4 561 | 60 148 |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | | | | - | | - |
| Razem całkowite dochody | - | | 55 587 | 55 587 | 4 561 | 60 148 |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | - | | - |
| Zmiana wartości kapitału własnego w okresie | - | - | 46 326 | 46 326 | 1 670 | 47 996 |
| Saldo na koniec okresu | 3 600 | 122 370 | 280 302 | 406 272 | (1 339) | 404 933 |


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

| 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 |
|--|--------------------|---|------------------|--|----------------------------|----------------------|
| Saldo na początek okresu | 3 600 | 122 370 | 233 976 | 359 946 | (3 009) | 356 937 |
| 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 | | | | – | | – |
| Razem transakcje z właścicielami | – | | (9 236) | (9 236) | (2 916) | (12 152) |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku | | | 35 597 | 35 597 | 3 747 | 39 344 |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku | | | | – | | – |
| Razem całkowite dochody | – | | 35 597 | 35 597 | 3 747 | 39 344 |
| Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych) | | | | – | | – |
| Zmiana wartości kapitału własnego w okresie | – | – | 26 361 | 26 361 | 831 | 27 192 |
| Saldo na koniec okresu (dane niebadane) | 3 600 | 122 370 | 260 337 | 386 307 | (2 178) | 384 129 |



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|-----------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 | |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 8 692 | 47 898 | 25 047 | 5 812 |
| Korekty razem | | 51 670 | (31 083) | 42 761 | (36 466) |
| Amortyzacja | 25 | 2 314 | 2 303 | 783 | 793 |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych | | | | | |
| Odsetki | 25 | 21 531 | 7 788 | 5 657 | 2 503 |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych | 25 | (169) | (63) | (44) | (63) |
| Zmiana stanu rezerw | | 326 | 205 | (67) | (249) |
| Zmiana stanu zapasów | 25 | (112 587) | (88 551) | (11 746) | (59 039) |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych | | (17 447) | (19 513) | (38 637) | (15 434) |
| Zmiana stanu należności | 25 | 58 588 | 3 388 | 15 975 | (4 833) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 25 | 98 529 | 63 360 | 70 255 | 39 856 |
| Inne korekty (program motywacyjny) | 32 | 585 | | 585 | |
| Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej | | 60 362 | 16 815 | 67 808 | (30 654) |
| (Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy | | (5 183) | (1 385) | (841) | (46) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 55 179 | 15 430 | 66 967 | (30 700) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | | |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | (824) | (1 788) | (21) | (1 108) |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | | 169 | 230 | 44 | 230 |
| Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym | | | (30) | | |
| Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym | | | | | |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym | | | | | |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym | | | 176 | | |
| Otrzymane odsetki | | | 6 | | |
| Wydatki na aktywa finansowe | | (8) | | - | |


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

| Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | 99 400 | | |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | | (100 000) | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów | 113 473 | 41 582 | 54 428 | 13 243 |
| Spląty kredytów | (87 817) | (88 991) | (47 043) | (27 243) |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu | (1 381) | (895) | (453) | (294) |
| Odsetki zapłacone | (12 189) | (6 187) | (5 176) | (2 518) |
| Dywidendy wypłacone | 24 | (7 283) | – | (2 402) |
| Inne wydatki finansowe | | (3 594) | – | (444) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 4 803 | (63 876) | 1 756 | (19 658) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 59 319 | (49 852) | 68 746 | (51 236) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 28 540 | 84 407 | 19 113 | 85 791 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | | | | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 87 859 | 34 555 | 87 859 | 34 555 |



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna. Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 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 okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 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 okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 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.

1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

| Nazwa jednostki zależnej | Siedziba | w dalszej części sprawozdania zwana jako |
|--|--|--|
| Lokum Holding 1 sp. z o.o. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 1 |
| Lokum Holding 2 sp. z o.o. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 2 |
| Lokum Holding 3 sp. z o.o. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 3 |
| Lokum Holding 4 sp. z o.o. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum Holding 4 |
| Olczyk sp. z o.o. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Olczyk |
| LD sp. z o.o. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | LD |
| Lokum Investment s.à r.l. | Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg) | Lokum Investment |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 1 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 2 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 3 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 4 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 5 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 6 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 7 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 8 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 9 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 10 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 11 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 12 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 13 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 14 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 15 |
| Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. | Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław) | Lokum 16 |
| LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty | Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków) | LOKUM DEWELOPER FIZ |

Na dzień 30 września 2022 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 2022 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



Na dzień 30 września 2022 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, udziałowiec spółki LD, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych),
 - Lokum Holding 4 (spółka zależna)
 - Lokum Holding 2 (spółka zależna),
 - Lokum Holding 3 (spółka zależna),
 - Lokum Investment (spółka prawa luksemburskiego, spółka zależna spółki Lokum Deweloper S.A., posiadacz certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ),
 - LD (spółka zależna spółki Lokum Holding 1),
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 11, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16;
- d) LOKUM DEWELOPER FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Investment).

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

W dniu 20 stycznia 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 1, podczas którego zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednego nowego udziału z kwoty 7 100,00 PLN do kwoty 7 150,00 PLN oraz o zmianie umowy spółki w tym zakresie. Nowo utworzony udział został objęty przez spółkę za cenę emisyjną wynoszącą 17 032 895,00 PLN.

W dniu 27 kwietnia 2022 roku została zawarta pomiędzy Lokum Investment a Bartoszem Kuźniarem („Manager”) umowa sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ. Bartosz Kuźniar zbył na rzecz Lokum Investment dwa certyfikaty inwestycyjne serii B1A. W wyniku przeprowadzonej transakcji Manager utracił prawo do otrzymywania wypłat przychodów ze zbycia lokat wchodzących w skład portfela inwestycyjnego LOKUM DEWELOPER FIZ.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka Olczyk, Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólnika Bartosza Kuźniara.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Lokum 11 i Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariusza Bartosza Kuźniara na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 28 czerwca 2022 roku spółka Lokum Holding 4 zawarła ze Spółką umowę sprzedaży 49 130 udziałów spółki Lokum Investment. W konsekwencji niniejszej transakcji Lokum Deweloper S.A. stała się jedynym wspólnikiem Lokum Investment.

W dniu 5 lipca 2022 roku dotychczasowy znaczący akcjonariusz Spółki tj. spółka Halit S.a` r.l. zawarł ze Spółką umowę darowizny ("Umowa darowizny") 2 200 000 akcji ("Akcje") Lokum Deweloper S.A. Umowa darowizny została zawarta w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego Emitenta ("Program Motywacyjny"). Akcje w ramach darowizny zostały przeniesione na Spółkę nieodpłatnie.

W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego Programu Motywacyjnego zawarła Umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach Umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 Akcji Spółki, na warunkach określonych w Umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty Regulamin Programu Motywacyjnego.

W dniu 29 lipca 2022 roku doszło do uzgodnienia i podpisania planu połączenia Spółki oraz spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w której Emitent posiada 100% udziałów tj. spółki Lokum Investment ("Spółka Przejmowana"). Transgraniczne połączenie nastąpi poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą - w drodze przejścia przez Emitenta spółki Lokum Investment w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych ("KSH") oraz art. 1020-3 luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 roku o spółkach handlowych ("Ustawy o spółkach handlowych"). Na skutek połączenia Spółka Przejmowana zostanie rozwiązana,



a Emitent jako Spółka Przejmująca, wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Z uwagi na fakt, że Emitent jest jedynym wspólnikiem Lokum Investment możliwe jest przeprowadzenie połączenia w trybie uproszczonym, w tym na podstawie art. 516¹⁵ § 1 i 2 w zw. z art. 516⁶ § 1 KSH oraz art. 1023-1 w zw. z art. 1023-3 Ustawy o spółkach handlowych, a plan połączenia nie wymaga badania przez biegłego rewidenta. Ze względu na brak podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta oraz fakt, że połączenie nie powoduje powstania nowych okoliczności wymagających ujawnienia w Statucie Spółki, nie przewiduje się w związku z połączeniem zmiany Statutu Spółki.

W dniu 30 września 2022 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Lokum 3, Lokum 5 i Lokum 6, w związku z wystąpieniem wspólników: Arkadiusza Króla i Marka Kokota. Wspólnikami Spółki pozostali: Lokum Holding 1 oraz Olczyk.

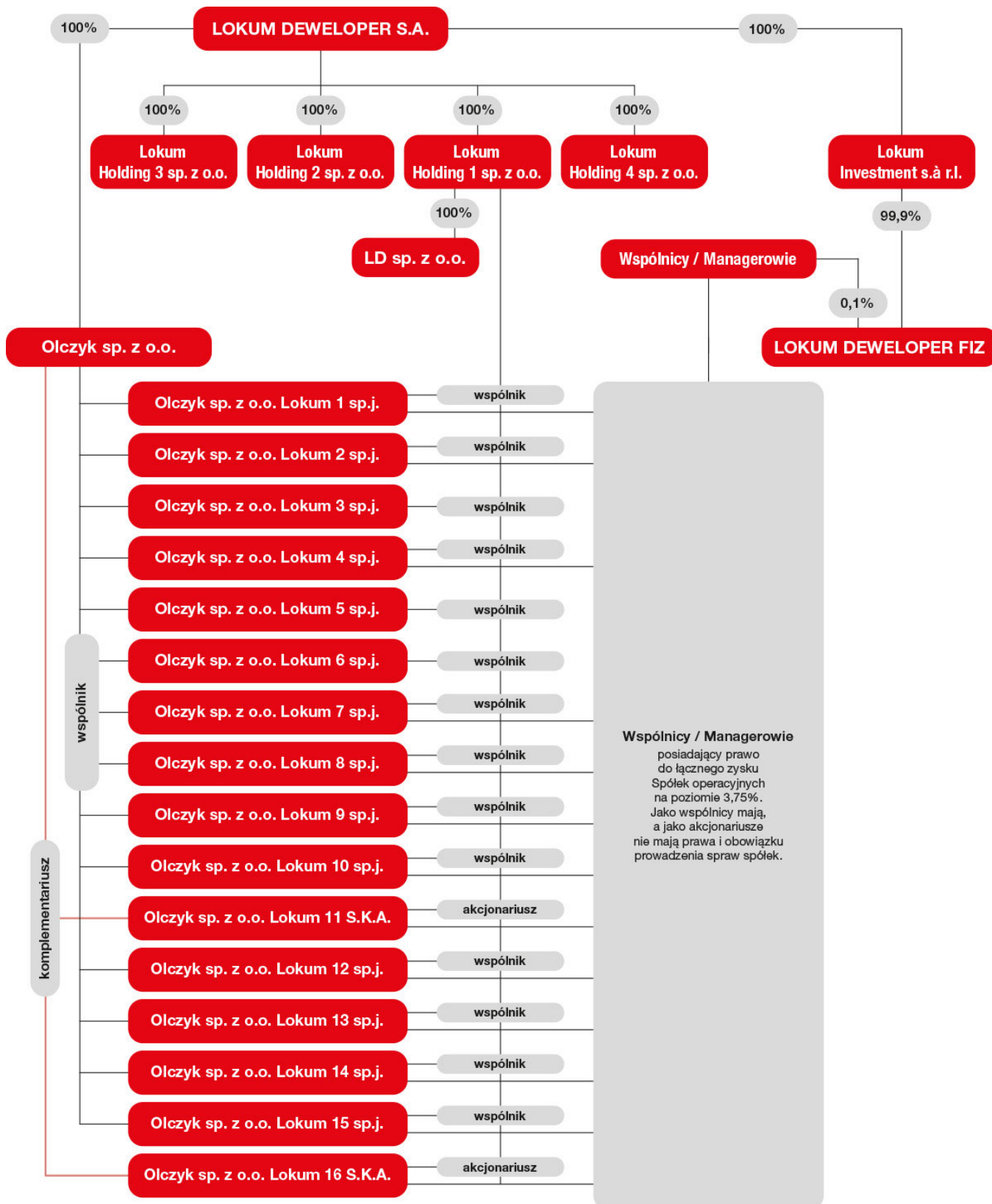
W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 4 listopada 2022 roku doszło do podjęcia przez Zgromadzenia wspólników spółek Lokum 3, Lokum 5, Lokum 6 oraz Lokum Holding 1 uchwał w zakresie połączenia spółek poprzez przejęcie przez Lokum Holding 1 (spółka przejmująca) spółek: Lokum 3, Lokum 5, Lokum 6 (spółki przejmowane) wraz z wyrażeniem zgody wspólników na plan połączenia ww. spółek oraz na proponowane zmiany umowy spółki przejmującej.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 września 2022 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 2022 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 2022 roku oraz dane porównywalne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2021. 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 2021 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 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 2021 roku, opublikowanym w dniu 23 marca 2022 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 2021 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 2022 roku, nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku.

2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej

Do końca 2020 roku Grupa nie tworzyła rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z wyceną inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ. Takie podejście wynikało z postanowień par. 39 i 40 MSR 12 Podatek dochodowy, zgodnie z którymi jednostka dominująca:

- 1) kontrolowała politykę jednostki zależnej dotyczącą dywidend,
- 2) była w stanie również kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tą inwestycją (włącznie z różnicami przejściowymi wynikającymi nie tylko z niepodzielonych zysków, ale również z wszelkich różnic kursowych),



3) ustaliła, że zyski z tej inwestycji nie będą podzielone w dającej się przewidzieć przyszłości.

W 2021 roku w wyniku podjętych działań operacyjnych związanych z nabywaniem przez LOKUM DEWELOPER FIZ nieruchomości gruntowych oraz planowaną przez LOKUM DEWELOPER FIZ działalnością deweloperską, Grupa zmieniła założenie dotyczące przewidywań w zakresie wypłaty zysków z tej inwestycji, a tym samym przestała spełniać wyżej wymienione warunki pozwalające na nietworzenie rezerw od różnic przejściowych dotyczących LOKUM DEWELOPER FIZ.

Dodatknie różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ, które powstały w latach 2017-2019 wyniosły 21 351 tys. PLN, a w roku 2020 (89) tys. PLN. Zarząd Jednostki Dominującej uznał, że odstąpienie od zasady ujmowania w zyskach lub stratach danego okresu skutków transakcji, które wystąpiły w Grupie w latach poprzednich, zapewnia możliwość porównania sprawozdań Grupy na przestrzeni czasu i ustalenia tendencji zmian sytuacji finansowej Grupy, wyników jej działalności oraz przepływów pieniężnych. Odstępstwo to również nie wpływa na dotrzymanie kowenantów finansowania zewnętrznego.

W związku z powyższym Grupa w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane za okres porównawczy przekształciła w stosunku do pierwotnie zatwierdzonych i opublikowanych, z uwagi na utworzoną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatknych różnic przejściowych związanych z wyceną inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku Grupa Kapitałowa przekształciła dane porównawcze. Odpowiednio przekształcone zostały również informacje prezentowane w nocie nr 21,22 i 36 niniejszego sprawozdania finansowego.

Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach.

| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA | 30.09.2021 opublikowane | zmiana | 30.09.2021 zmiana |
|--|----------------------------|-----------------|----------------------|
| KAPITAŁ WŁASNY | | | |
| <i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i> | | | |
| Kapitał podstawowy | 3 600 | | 3 600 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 122 370 | | 122 370 |
| Zyski zatrzymane | 281 249 | (20 912) | 260 337 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 407 219 | (20 912) | 386 307 |
| Udziały niedające kontroli | (2 178) | | (2 178) |
| Kapitał własny | 405 041 | (20 912) | 384 129 |
| ZOBOWIĄZANIA | | | |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 192 137 | | 192 137 |
| Leasing | 29 057 | | 29 057 |
| Kredyty bankowe | | | – |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 11 428 | 20 912 | 32 340 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | 1 398 | | 1 398 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 159 | | 159 |
| Pozostałe zobowiązania | 12 916 | | 12 916 |
| Zobowiązania długoterminowe | 247 095 | 20 912 | 268 007 |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 8 663 | | 8 663 |
| Leasing | 2 850 | | 2 850 |



| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa | 30.09.2021 opublikowane | zmiana | 30.09.2021 zmiana |
|--|----------------------------|---------------|----------------------|
| Kredyty bankowe | 6 035 | | 6 035 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 420 | | 420 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 671 | | 671 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 91 511 | | 91 511 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 35 217 | | 35 217 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | – | | – |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 145 367 | – | 145 367 |
| Zobowiązania razem | 392 462 | 20 912 | 413 374 |
| Pasywa razem | 797 503 | – | 797 503 |

| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | od 01.01.2021 do 30.09.2021 opublikowane | zmiana | od 01.01.2021 do 30.09.2021 zmiana |
|--|--|------------|--|
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 47 898 | | 47 898 |
| Podatek dochodowy | 8 904 | (350) | 8 554 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 38 994 | 350 | 39 344 |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | – | | – |
| Zysk (strata) netto | 38 994 | 350 | 39 344 |
| Zysk (strata) netto przypadający: | | | |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego | 35 247 | 350 | 35 597 |
| – podmiotom niekontrolującym | 3 747 | – | 3 747 |
| Inne dochody całkowite | | | |
| Całkowite dochody | 38 994 | 350 | 39 344 |
| Całkowite dochody przypadające: | | | |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego | 35 247 | 350 | 35 597 |
| – podmiotom niekontrolującym | 3 747 | – | 3 747 |

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.

W zakresie programu motywacyjnego szczegółowe osądy i szacunki zostały zaprezentowane w nocie 35. Informacje o pozostałych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.



3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2

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. Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz w 2021 roku.

Stopy procentowe

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku ubiegłego roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A, co ma znaczący wpływ na wzrost kosztów finansowania. Wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów zgodnie z zaleceniami KNF w rekomendacji S, ma również przełożenie na koszt kredytów hipotecznych, co z kolei wywołało załamanie popytu na rynku deweloperskim.

Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2022 roku. Wojna w Ukrainie ma wpływ na znaczny wzrost kosztów surowców energetycznych co przekłada się na całą gospodarkę dodatkowo podbijając inflację.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 689 tys. PLN, z czego kwota 7 461 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 wraz z odsetkami. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 27.3.

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiąganych przez Grupę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

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



6. Zapasy

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

| | 30.09.2022 (dane niebadane) | | | 31.12.2021 | | | 30.09.2021 (dane niebadane) | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|---------------------|----------------|
| | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem | Wartość gruntu | Wartość nakładów | Razem |
| Materiały | | 140 | 140 | | 57 | 57 | | 86 | 86 |
| Półprodukty i produkcja w toku | 119 739 | 274 608 | 394 347 | 127 048 | 265 198 | 392 246 | 144 740 | 279 573 | 424 313 |
| Wyroby gotowe | 17 791 | 183 138 | 200 929 | 12 430 | 78 063 | 90 493 | 7 974 | 44 368 | 52 342 |
| Towary | 131 220 | 2 | 131 222 | 130 024 | 2 | 130 026 | 130 024 | 6 | 130 030 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 28 059 | | 28 059 | 29 151 | | 29 151 | 29 461 | | 29 461 |
| Wartość bilansowa zapasów razem | 296 809 | 457 888 | 754 697 | 298 653 | 343 320 | 641 973 | 312 199 | 324 033 | 636 232 |

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

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 828 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 września 2022 roku wynosi 4 448 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 5 276 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2022 roku wynosiła 360 349 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 277 639 tys. PLN).

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. 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 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie kredytów co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 31 lipca 2020 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto - 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 21 września 2022 Lokum 4 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego.

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 dniu 3 października 2022 Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. 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. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 27 sierpnia 2021 roku. W dniu 31 marca 2022 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap III, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 141 760 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 1 czerwca 2022 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. W dniu 3 października 2022 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego.

W dniu 21 grudnia 2021 roku spółka Lokum 4 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O i P. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki, która będzie stanowić zabezpieczenie dwóch umów kredytowych zawartych na finansowanie inwestycji Lokum Porto. Wniosek o wpis hipoteki łącznej w związku z zawarciem umowy kredytowej na kolejny etap inwestycji Lokum Porto został złożony w sądzie. Hipoteka ustanowiona w związku z realizacją budynków A, B, C i D w ramach inwestycji Lokum Porto została zmieniona, zabezpieczeniem wspólnym dla umów kredytowych z dnia 31 lipca 2020 roku oraz z 21 grudnia 2021 roku jest hipoteka łączna do wysokości 268 mln PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 23 marca 2022 roku.

W dniu 24 czerwca 2022 roku Lokum 8 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 98 321 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 3 października 2022 roku.

łącna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 września 2022 roku wynosiła 508 081 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 444 100 tys. PLN).

7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|--|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług | 17 090 | 40 898 | 22 849 |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń | 6 168 | 51 757 | 18 216 |
| Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych | 19 925 | 9 963 | 8 091 |
| Pozostałe przedpłaty i zaliczki | 1 127 | 728 | 339 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 3 290 | 2 823 | 2 754 |
| Pozostałe należności | 170 | 183 | 829 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto | 47 770 | 106 352 | 53 078 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | (11 860) | (4 171) | (4 123) |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto | 59 630 | 110 523 | 57 201 |

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | rok zakończony 31 grudnia 2021 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane) |
|--|--|-----------------------------------|--|
| Stan na początek okresu | 4 171 | 3 978 | 3 978 |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie | 7 689 | 193 | 145 |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-) | | | |
| Odpisy wykorzystane (-) | | | |
| Stan na koniec okresu | 11 860 | 4 171 | 4 123 |



W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 689 tys. PLN, z czego kwota 7 461 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 wraz z odsetkami. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 27.3.

9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2022 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 2022 roku i w roku 2021 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 Nasze Pasaże S.A. | 12 760 000 | 12 760 000 | 70,89% | 70,89% |
| łącznie | 12 844 690 | 12 844 690 | 71,36% | 71,36% |
| Bartosz Kuźniar | 2 950 031 | 2 950 031 | 16,39% | 16,39% |
| Pozostali akcjonariusze* | 2 205 279 | 2 205 279 | 12,25% | 12,25% |
| Razem | 18 000 000 | 18 000 000 | 100,00% | 100,00% |

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000546047 jest kontrolowana i nadzorowana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

10. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2022 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji oraz nie dokonywała wykupu papierów dłużnych.

| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Data wykupu |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|--|-------------|
| | | | | krótko-terminowe | długo-terminowe | | |
| Stan na 30.09.2022 | | | | | | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F | PLN | 65 000 | 68 937 | 68 937 | | 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 | 37 854 | 3 775 | 34 079 | 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 | 105 105 | 11 175 | 93 930 | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 05.09.2024* |



| | Waluta | Wartość nominalna | Wartość bilansowa | Zobowiązanie | | Oprocentowanie | Data wykupu |
|--|--------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|--|-------------|
| | | | | krótko-terminowe | długo-terminowe | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I | PLN | 50 000 | 53 425 | 5 139 | 48 286 | WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 19.04.2025 |
| Saldo na dzień 30.09.2022 roku (dane niebadane) | | 250 000 | 265 321 | 89 026 | 176 295 | | |

* 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 | | |
| Stan na 31.12.2021 | | | | | | | |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F | PLN | 65 000 | 66 089 | 3 811 | 62 278 | 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 | 35 780 | 2 129 | 33 651 | 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 | 102 485 | 5 833 | 96 652 | WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 05.09.2024* |
| Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I | PLN | 50 000 | 50 391 | 2 868 | 47 523 | WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej) | 19.04.2025 |
| Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2021 | | 250 000 | 254 745 | 14 641 | 240 104 | | |

* 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 | | |
| Stan na 30.09.2021 | | | | | | | |
| 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* |
| Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane niebadane) | | 200 000 | 200 800 | 8 663 | 192 137 | | |

* 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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii F, G, H i I na dzień 30 września 2022 roku wynosiła 0,43. 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)



11. Leasing

11.1 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 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 30 września 2021 roku.

| Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | Rzeczowe aktywa trwałe | | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Budynki i budowle | Środki transportu | | | |
| Wartość brutto na początek okresu | 1 585 | 1 020 | 140 | 31 459 | 34 204 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | 183 | 186 | | | 369 |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-) | | | | (162) | (162) |
| Wartość brutto na koniec okresu | 1 768 | 1 206 | 140 | 31 297 | 34 411 |
| Umorzenie na początek okresu | (128) | (262) | - | (2 308) | (2 698) |
| Amortyzacja (-) | (191) | (177) | | (930) | (1 298) |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+) | | | | | - |
| Umorzenie na koniec okresu | (319) | (439) | - | (3 238) | (3 996) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-) | | | | | - |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących | | | | | - |
| Wartość bilansowa netto na początek okresu | 1 457 | 758 | 140 | 29 151 | 31 506 |
| Wartość bilansowa netto na koniec okresu | 1 449 | 767 | 140 | 28 059 | 30 415 |

| Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | Rzeczowe aktywa trwałe | | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Budynki i budowle | Środki transportu | | | |
| Wartość brutto na początek okresu | 2 224 | 626 | 140 | 31 459 | 34 449 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | | 394 | | | 394 |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-) | (639) | | | | (639) |
| Wartość brutto na koniec okresu | 1 585 | 1 020 | 140 | 31 459 | 34 204 |
| Umorzenie na początek okresu | (512) | (122) | - | (1 068) | (1 702) |
| Amortyzacja (-) | (255) | (140) | | (1 240) | (1 635) |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+) | 639 | | | | 639 |
| Umorzenie na koniec okresu | (128) | (262) | - | (2 308) | (2 698) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-) | | | | | - |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących | | | | | - |



| Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | Rzeczowe aktywa trwałe | | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|--------|--------|
| | Budynki i budowle | Środki transportu | | | |
| Wartość bilansowa netto na początek okresu | 1 712 | 504 | 140 | 30 391 | 32 747 |
| Wartość bilansowa netto na koniec okresu | 1 457 | 758 | 140 | 29 151 | 31 506 |

| Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2021 (dane niebadane) | Rzeczowe aktywa trwałe | | Nieruchomości inwestycyjne | Zapasy | Razem |
|---|------------------------|-------------------|----------------------------|---------|---------|
| | Budynki i budowle | Środki transportu | | | |
| Wartość brutto na początek okresu | 2 224 | 626 | 140 | 31 459 | 34 449 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | | | | | – |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–) | (639) | | | | (639) |
| Wartość brutto na koniec okresu | 1 585 | 626 | 140 | 31 459 | 33 810 |
| Umorzenie na początek okresu | (512) | (122) | – | (1 068) | (1 702) |
| Amortyzacja (–) | (191) | (100) | | (930) | (1 221) |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+) | 639 | | | | 639 |
| Umorzenie na koniec okresu | (64) | (222) | – | (1 998) | (2 284) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–) | | | | | – |
| Odwrócenie odpisów aktualizujących | | | | | – |
| Wartość bilansowa netto na początek okresu | 1 712 | 504 | 140 | 30 391 | 32 747 |
| Wartość bilansowa netto na koniec okresu | 1 521 | 404 | 140 | 29 461 | 31 526 |

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 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane) |
|---|------------------------------------|--|--|
| odsetek z tytułu leasingu | Koszty finansowe: Odsetki | 164 | 153 |
| leasingu krótkoterminowego | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 3 205 | 2 694 |
| leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 284 | 200 |
| zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych | Koszty według rodzaju: Usługi obce | 493 | 211 |



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 | |
| Stan na 30.09.2022 | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 3 274 | 6 871 | 26 467 | 36 612 |
| Koszty finansowe (-) | (186) | (869) | (4 842) | (5 897) |
| Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych | 3 088 | 6 002 | 21 625 | 30 715 |

| | Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie: | | | Razem |
|--|---|--------------------|---------------|---------------|
| | do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | powyżej 5 lat | |
| Stan na 31.12.2021 | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 3 268 | 8 191 | 26 448 | 37 907 |
| Koszty finansowe (-) | (237) | (943) | (4 838) | (6 018) |
| Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych | 3 031 | 7 248 | 21 610 | 31 889 |

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

11.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz w 2021 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 2022 roku wyniosły 1 166 tys. PLN (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 – 1 232 tys. PLN).

12. Kredyty bankowe

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 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 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 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 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 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 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie dwóch kredytów na realizację inwestycji Lokum Monte etap I i etap II, co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 24 czerwca 2022 roku spółka Lokum 8 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 39 000 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Vista - etap IIIb" w Krakowie przy ul. Walerego Sławka - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem C2. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 września 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 98 320 995,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 25 marca 2021 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 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 21 września 2022 roku Spółka Lokum 4 dokonała spłaty kredytu na realizację inwestycji Lokum Porto I-III, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 września 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 30 września 2021 roku:

| Data zawarcia | Spółka | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|--|----------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 15.12.2020 | Lokum 15 | PLN | 22 458 | 3 064 | 3 064 | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023 |
| 25.03.2021 | Lokum 8 | PLN | 26 547 | 4 623 | 4 623 | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2023 |
| 13.05.2021 | Lokum 15 | PLN | 29 654 | 12 198 | 4 401 | 7 797 | WIBOR 3M+ marża | 15.04.2024 |
| 21.12.2021 | Lokum 4 | PLN | 108 620 | 15 005 | 15 005 | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2024 |
| 31.03.2021 | Lokum 15 | PLN | 50 913 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2024 |
| 24.06.2022 | Lokum 8 | PLN | 39 000 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.09.2024 |
| Saldo na dzień 30.09.2022 roku (dane niebadane) | | | 277 192 | 34 890 | 27 093 | 7 797 | | |

| Data zawarcia | Spółka | Waluta | Wartość kredytu | Wartość bilansowa | Zobowiązanie krótko-terminowe | Zobowiązanie długo-terminowe | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---------------------------------------|----------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 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 | 9 234 | 6 557 | 2 677 | 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 |
| 21.12.2021 | Lokum 4 | PLN | 108 620 | – | | | WIBOR 3M+ marża | 15.06.2024 |
| Saldo na dzień 31.12.2021 roku | | | 311 628 | 9 234 | 6 557 | 2 677 | | |



| 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 |
| Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane niebadane) | | | 278 519 | 6 035 | 6 035 | – | | |

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 4 listopada 2022 roku Spółka Lokum 4 otrzymała zaświadczenia o spłacie kredytu na realizację inwestycji Lokum Porto budynki A, B, C, D, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń, w tym m.in. poręczony przez Lokum Deweloper S.A. weksle własne in blanco z wystawienia Lokum 4 wraz z deklaracją wekslową.

W dniu 3 października 2022 Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji Lokum Verde etap 1 wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. W dniu 12 października 2022 roku Spółka Lokum 15 otrzymała zaświadczenia o spłacie kredytu, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń, w tym m.in. poręczony przez Lokum Deweloper S.A. weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową.

W dniu 3 października 2022 Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji Lokum Vista etap 3a wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. W dniu 12 października 2022 roku Spółka Lokum 8 otrzymała zaświadczenia o spłacie kredytu, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń, w tym m.in. poręczony przez Lokum Deweloper S.A. weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową.

13. Rezerwy

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

| Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów | Razem |
|---|------------------------------------|--------------------------|--|--------------|
| Stan na początek okresu | 135 | 2 453 | 784 | 3 372 |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie | | 357 | | 357 |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–) | | | | – |
| Wykorzystanie rezerw (–) | | | (31) | (31) |
| Stan rezerw na koniec okresu | 135 | 2 810 | 753 | 3 698 |
| - długoterminowe | 128 | 1 840 | | 1 968 |
| - krótkoterminowe | 7 | 970 | 753 | 1 730 |



| Rok zakończony 31 grudnia 2021 | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow | Razem |
|--|------------------------------------|--------------------------|--|--------------|
| Stan na początek okresu | 159 | 1 722 | 562 | 2 443 |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie | | 731 | 784 | 1 515 |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-) | (24) | | | (24) |
| Wykorzystanie rezerw (-) | | | (562) | (562) |
| Stan rezerw na koniec okresu | 135 | 2 453 | 784 | 3 372 |
| - długoterminowe | 128 | 1 663 | | 1 791 |
| - krótkoterminowe | 7 | 790 | 784 | 1 581 |

| Za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane) | Rezerwy na świadczenia pracownicze | Rezerwy na koszty napraw | Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow | Razem |
|--|------------------------------------|--------------------------|--|--------------|
| 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 (-) | | | | - |
| Stan rezerw na koniec okresu | 159 | 1 818 | 671 | 2 648 |
| - długoterminowe | 159 | 1 398 | | 1 557 |
| - krótkoterminowe | | 420 | 671 | 1 091 |

14. 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 | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|--|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych | 53 898 | 34 231 | 39 411 |
| Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale | 111 053 | 35 773 | 52 100 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem | 164 951 | 70 004 | 91 511 |



15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 19 290 | 23 686 | 21 021 |
| Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy | 29 700 | | 9 000 |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń | 14 400 | 8 741 | 4 362 |
| Zobowiązania z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy | – | | |
| Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym | – | | |
| Pozostałe zobowiązania | 811 | 941 | 834 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem | 64 201 | 33 368 | 35 217 |

16. Instrumenty finansowe

| Kategorie i klasy aktywów finansowych | 30.09.2022 (dane niebadane) | | 31.12.2021 | | 30.09.2021 (dane niebadane) | |
|---|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | | | | | |
| Udzielone pożyczki | 58 | 59 | 56 | 55 | 95 | 94 |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych | 53 112 | 53 112 | 35 665 | 35 665 | 38 883 | 38 883 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 41 658 | 41 658 | 54 657 | 54 657 | 34 936 | 34 936 |
| Środki pieniężne | 87 859 | 87 859 | 28 540 | 28 540 | 24 559 | 24 559 |
| b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | | | |
| Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych | | | | | 9 996 | 9 996 |
| c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9 | | | | | | |
| Należności z tytułu podatków | | 6 207 | | 51 759 | | 19 024 |

| Kategorie i klasy zobowiązań finansowych | 30.09.2022 (dane niebadane) | | 31.12.2021 | | 30.09.2021 (dane niebadane) | |
|--|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 256 594 | 265 321 | 252 573 | 254 745 | 201 776 | 200 800 |
| Kredyty bankowe | 37 553 | 34 890 | 9 640 | 9 234 | 6 035 | 6 035 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 164 951 | 164 951 | 70 004 | 70 004 | 91 511 | 91 511 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 65 805 | 65 805 | 38 196 | 38 196 | 43 771 | 43 771 |
| b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9 | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | | 17 018 | | 11 544 | | 4 362 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | | 30 715 | | 31 889 | | 31 907 |



Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 18 Przychody finansowe i nocie 19 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 2021 roku.

17. Przychody i koszty

| Przychody | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Przychody ze sprzedaży, w tym: | 143 169 | 198 138 | 86 646 | 39 457 |
| – mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami | 139 185 | 194 632 | 85 753 | 37 972 |
| – usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz | 1 938 | 1 213 | 506 | 524 |
| – pozostałe | 2 046 | 2 293 | 387 | 961 |
| SUMA przychodów ze sprzedaży | 143 169 | 198 138 | 86 646 | 39 457 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 647 | 201 | 85 | 74 |
| Przychody finansowe | 32 | 404 | 1 | (3) |
| SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej | 143 848 | 198 743 | 86 732 | 39 528 |
| Przychody z działalności zaniechanej | – | – | – | – |
| Wartość przychodów razem | 143 848 | 198 743 | 86 732 | 39 528 |

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

| Koszty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Koszt własny sprzedaży | 88 844 | 125 257 | 50 027 | 25 829 |
| Koszty sprzedaży | 7 328 | 9 210 | 3 023 | 2 720 |
| Koszty ogólnego zarządu | 9 553 | 8 144 | 2 625 | 2 573 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 178 | 249 | 16 | 28 |
| Koszty finansowe | 21 564 | 7 840 | 5 664 | 2 517 |
| Strata z tytułu utraty wartości aktywów | 7 689 | 145 | 330 | 49 |
| SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej | 135 156 | 150 845 | 61 685 | 33 716 |
| Koszty z działalności zaniechanej | – | – | – | – |
| Wartość kosztów razem | 135 156 | 150 845 | 61 685 | 33 716 |



18. Przychody finansowe

| Przychody finansowe | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Odsetki, w tym: | 11 | 404 | 1 | (3) |
| <i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i> | 6 | 250 | – | (5) |
| <i>od środków pieniężnych</i> | 2 | 150 | – | – |
| <i>od udzielonych pożyczek</i> | 3 | 3 | 1 | 1 |
| Pozostałe przychody finansowe | 21 | – | – | – |
| Przychody finansowe razem | 32 | 404 | 1 | (3) |

19. Koszty finansowe

| Koszty finansowe | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Odsetki, w tym: | 21 538 | 7 792 | 5 658 | 2 487 |
| <i>od obligacji</i> | 21 282 | 7 638 | 5 518 | 2 448 |
| <i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i> | 164 | 153 | 52 | 56 |
| <i>od kredytów bankowych</i> | 88 | – | 88 | – |
| Pozostałe koszty finansowe | 26 | 48 | 8 | 30 |
| Koszty finansowe razem | 21 564 | 7 840 | 5 664 | 2 517 |

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).

20. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów

| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Odwrócenie odpisu aktualizującego należności | – | – | – | – |
| Odpis aktualizujący wartość należności | (7 689) | (145) | (330) | (49) |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem | (7 689) | (145) | (330) | (49) |

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 689 tys. PLN, z czego kwota 7 461 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 wraz z odsetkami. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia



8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 27.3.

21. Podatek dochodowy

| Noty | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Podatek bieżący | | | | |
| Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy | 4 962 | 992 | (366) | (120) |
| Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy | | | - | - |
| Podatek bieżący | 4 962 | 992 | (366) | (120) |
| Podatek odroczony | | | | |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych | 22 | (1 843) | 7 912 | 5 031 |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych- wycena inwestycji w jednostce zależnej* | | | (350) | - |
| Podatek odroczony | (1 843) | 7 562 | 5 031 | 1 086 |
| Podatek dochodowy razem | 3 119 | 8 554 | 4 665 | 966 |

* wycena inwestycji w jednostce zależnej szczegółowo opisana w nocie 2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej

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:

| | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|--|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Saldo na początek okresu: | | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 257 | 17 246 | 17 246 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 21 414 | 2 504 | 2 504 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - wycena inwestycji w jednostce zależnej* | | 21 262 | 21 262 |
| Podatek odroczony per saldo na początek okresu | (4 157) | (6 520) | (6 520) |
| Zmiana stanu w okresie wpływająca na: | | | |
| Rachunek zysków i strat (+/-) | 1 843 | 2 363 | (7 912) |
| Rachunek zysków i strat (+/-) - wycena inwestycji w jednostce zależnej* | | | 350 |
| Zyski zatrzymane (+/-) | 671 | | |
| Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym: | (1 643) | (4 157) | (14 082) |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 170 | 17 257 | 18 258 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 18 813 | 21 414 | 32 340 |

* wycena inwestycji w jednostce zależnej szczegółowo opisana w nocie 2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2021 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2022 (dane niebadane) |
|---|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| Aktywa: | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 181 | 83 | | | 264 |
| Zapasy | 80 408 | (14 649) | 3 470 | | 69 229 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 1 031 | | 18 | | 1 049 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | | | – |
| Pasywa: | | | | | |
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne | 135 | | | | 135 |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy | 784 | (31) | | | 753 |
| Pozostałe rezerwy | 2 288 | 344 | 73 | | 2 705 |
| Dłużne papiery wartościowe | 5 743 | 10 256 | | | 15 999 |
| Zobowiązania handlowe | 123 | 17 | | | 140 |
| Inne: | | | | | |
| Nierozliczone straty podatkowe | 131 | (39) | | | 92 |
| Razem różnice przejściowe | 90 824 | (4 019) | 3 561 | – | 90 366 |
| Stawka podatku | 19% | | 19% | | 19% |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku | 17 257 | | 677 | | 17 170 |

| Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2021 | Zmiana stanu: | | | 30.09.2022 (dane niebadane) |
|---|----------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | | Rachunek zysków i strat | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| Aktywa: | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 2 215 | 1 | | | 2 216 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 128 | | | | 128 |
| Zapasy | 27 186 | (155) | (18) | | 27 013 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 1 901 | 258 | 61 | | 2 220 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | | | – |
| Pasywa: | | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | | | | | – |
| Leasing | (29 553) | 179 | | | (29 374) |
| Inne: | | | | | |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności | 34 221 | 6 141 | 1 108 | | 41 470 |
| Wycena inwestycji w jednostce zależnej | 76 606 | (20 142) | (1 120) | | 55 344 |
| Razem różnice przejściowe | 112 704 | (13 718) | 31 | – | 99 017 |
| Stawka podatku | 19% | | 19% | | 19% |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku | 21 414 | | 6 | | 18 813 |



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku 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 | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| Aktywa: | | | | | |
| 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 |
| Pasywa: | | | | | |
| 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 |
| Inne: | | | | | |
| Nierozliczone straty podatkowe | | 4 155 | | | 4 155 |
| Razem różnice przejściowe | 90 769 | 5 325 | – | – | 96 094 |
| Stawka podatku | 19% | | 19% | | 19% |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku | 17 246 | | – | | 18 258 |

| Dodatkowo 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 | Zyski zatrzymane | Przeniesienie do innej pozycji | |
| Aktywa: | | | | | |
| 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) | | | – |
| Pasywa: | | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 371 | (371) | | | – |
| Leasing | (30 503) | 794 | | | (29 709) |
| Inne: | | | | | |
| Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności | 11 586 | 46 935 | | | 58 521 |
| Wycena inwestycji w jednostce zależnej | 111 906 | (1 843) | | | 110 063 |
| Razem różnice przejściowe | 125 085 | 45 123 | – | – | 170 208 |
| Stawka podatku | 19% | | 19% | | 19% |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku | 23 766 | | – | | 32 340 |



23. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku i w 2021 roku nie zmieniła się. Na 30 września 2022 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru | | | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje | – | – | – | – |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 4 537 | 35 597 | 19 341 | 3 826 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 0,25 | 1,98 | 1,07 | 0,21 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 0,25 | 1,98 | 1,07 | 0,21 |
| Działalność zaniechana | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | – | – | – | – |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | – | – | – | – |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | – | – | – | – |
| Działalność kontynuowana i zaniechana | | | | |
| Zysk (strata) netto | 4 537 | 35 597 | 19 341 | 3 826 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 0,25 | 1,98 | 1,07 | 0,21 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 0,25 | 1,98 | 1,07 | 0,21 |

24. Dywidendy

Dnia 22 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2021 w kwocie 29 700 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadła kwota 1,65 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 21 września 2022 roku oraz dzień 15 listopada 2022 roku jako termin wypłaty dywidendy.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2021 roku w kwocie 17 966 608,93 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.



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 były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 28 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.

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75% od 1 stycznia 2022 roku (w 2021 roku - 6,75%). W spółkach Lokum 3, Lokum 5, Lokum 6 doszło do zmiany umowy spółki i wystąpienia wspólników. W związku z tym Wspólnicy/managerowie nieposiadający kontroli utracili prawo do zysku spółek operacyjnych, zaś pozostali wspólnicy ww. spółek uzyskali prawo do zysku na poziomie 1 % Olczyk oraz 99% Lokum Holding 1. Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2021 do 31.12.2021 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane) |
|--------------|--|--------------------------------|--|
| Lokum 1 | 988 | | |
| Lokum 2 | 24 | | |
| Lokum 3 | 23 | 89 | 89 |
| Lokum 5 | | | |
| Lokum 6 | 78 | 223 | 223 |
| Lokum 7 | 344 | 82 | 82 |
| Lokum 8 | 2 608 | | |
| Lokum 9 | 1 646 | | |
| Lokum 10 | 39 | 4 320 | 4 320 |
| Lokum 12 | 239 | 477 | 477 |
| Lokum 13 | 1 294 | | |
| RAZEM | 7 283 | 5 191 | 5 191 |

25. Przepływy pieniężne

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 |
| Amortyzacja: | | |
| amortyzacja wartości niematerialnych | 153 | 151 |
| amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | 1 231 | 1 222 |
| amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach | 930 | 930 |
| | 2 314 | 2 303 |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z: | | |
| odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek | | (6) |


Dane narastająco od początku roku
 (dane niebadane)

| od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 |
|--------------------------------|--------------------------------|
|--------------------------------|--------------------------------|

| | | |
|---|---------------|--------------|
| odsetki naliczone od udzielonych pożyczek | (3) | 3 |
| odsetki od kredytów bankowych | 88 | |
| odsetki od leasingu | 164 | 153 |
| odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych | 21 282 | 7 638 |
| | 21 531 | 7 788 |

Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

| | | |
|--|--------------|-------------|
| przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych | (169) | (250) |
| wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych | – | 187 |
| wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych | | |
| | (169) | (63) |

Zmiana należności

| | | |
|---|---------------|--------------|
| zmiana stanu należności wynikająca z bilansu | 58 582 | 3 342 |
| korekta o zmianę stanu należności długoterminowych | 6 | 26 |
| korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych | – | 20 |
| | 58 588 | 3 388 |

Zmiana stanu zapasów

| | | |
|---|------------------|-----------------|
| zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu | (112 724) | (88 327) |
| korekta o koszty finansowe | 1 229 | 706 |
| korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania | (162) | |
| korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania | (930) | (930) |
| | (112 587) | (88 551) |

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych

| | | |
|---|---------------|---------------|
| zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu | 125 780 | 64 831 |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy | (29 700) | (9 000) |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym | – | 2 039 |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy | – | 3 594 |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych | 14 | 14 |
| korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych | 2 435 | 1 882 |
| | 98 529 | 63 360 |



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) |
|--|--|-----------------------------------|--|
| Zobowiązania finansowe na początek okresu | | | |
| - obligacje | 254 745 | 199 090 | 199 090 |
| - kredyty | 9 234 | 53 444 | 53 444 |
| - leasingi | 31 889 | 32 802 | 32 802 |
| Zobowiązania finansowe na początek okresu razem | 295 868 | 285 336 | 285 336 |
| Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym: | | | |
| wpływy z tyt. otrzymanych kredytów | 113 473 | 66 643 | 41 582 |
| wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje) | - | 149 115 | 99 400 |
| wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów | (87 817) | (110 853) | (88 991) |
| wypływy z tyt. wykupu obligacji | - | (100 000) | (100 000) |
| płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (1 381) | (1 307) | (895) |
| odsetki i prowizje zapłacone w okresie | (12 187) | (8 611) | (6 187) |
| | 12 088 | (5 013) | (55 091) |
| Zmiany bezgotówkowe, w tym: | | | |
| wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym | 369 | 394 | - |
| korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania | (162) | - | - |
| odsetki i prowizje naliczone w okresie | 22 763 | 15 151 | 8 497 |
| | 22 970 | 15 545 | 8 497 |
| Zobowiązania finansowe na koniec okresu | | | |
| - obligacje | 265 321 | 254 745 | 200 800 |
| - kredyty | 34 890 | 9 234 | 6 035 |
| - leasingi | 30 715 | 31 889 | 31 907 |
| Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem | 330 926 | 295 868 | 238 742 |

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 2022 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 2022 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 51 765,00 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 uiściła 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 2 409 960,00 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 przekształci 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. W dniu 11 listopada 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 27 października 2021 roku wskazujące nowy termin załatwienia sprawy do 2 marca 2022 roku. W dniu 11 marca 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 25 lutego 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 2 czerwca 2022 roku. W dniu 1 czerwca 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 27 maja 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 3 października 2022 roku. W dniu 13 października 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 29 września 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 28 lutego 2023 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja pierwszej instancji nie podlega wykonaniu.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym w kwocie 2 905 tys. PLN. W sprawozdaniu finansowym za 2021 roku Spółka wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 193 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 Spółka dotworzyła odpis z tytułu odsetek w kwocie 228 tys. PLN.

Spółka 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.



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. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 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 5 738 000 PLN. W dniu 10 października 2022 roku zostało doręczone Spółce postanowienie z dnia 26 września 2022 roku o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe 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 2019 rok. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Spółka zdecydowała o ujęciu w półrocznym sprawozdaniu finansowym wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie wraz z odsetkami oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 461 tys. PLN. Spółka 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.

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 9 miesięcy 2022 roku

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 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 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 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 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 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 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie dwóch kredytów na realizację inwestycji Lokum Monte etap I i etap II, co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń, w tym m.in. poręczone przez Lokum Deweloper S.A. weksle własne in blanco z wystawienia Lokum 14 wraz z deklaracjami wekslowymi.

W dniu 24 czerwca 2022 roku spółka Lokum 8 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 39 000 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu



deweloperskiego "Lokum Vista - etap IIIb" w Krakowie przy ul. Walerego Sławka - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem C2. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 września 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 98 320 995,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 25 marca 2021 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

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 zasądzający 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 obo wiązku 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 nocie 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, pozostałymi podmiotami powiązаныmi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

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 01.01.2022 do 30.09.2022 | 560 | 3 | 70 | |
| Pozostałe jednostki powiązane | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | 752 | 2 | 56 | |

| | Na dzień | Udzielone pożyczki | Należności handlowe i pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | Zobowiązania handlowe i pozostałe |
|-------------------------------|------------|--------------------|--|--|-----------------------------------|
| Pozostałe jednostki powiązane | 30.09.2022 | 59 | 12 774 | 122 | |
| Pozostałe jednostki powiązane | 31.12.2021 | 55 | 36 827 | 122 | |

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 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | lat wcześniejszych (dane niebadane) | |
| Bartosz Kuźniar prezes zarządu | 29 | 9 | 72 | 3 237 | | 3 347 |
| Tomasz Dotkuś wiceprezes zarządu ds. finansowych - | 207 | 6 | 171 | | | 384 |
| Razem | 236 | 15 | 243 | - | 3 237 | 3 731 |



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 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) lat wcześniejszych (dane niebadane) | |
| Dariusz Olczyk | przewodniczący rady nadzorczej | 27 | | | 27 |
| Jan Olczyk | wiceprzewodniczący rady nadzorczej | 22 | | | 22 |
| Arkadiusz Król | sekretarz rady nadzorczej | 19 | | 1 349 | 1 368 |
| Bartosz Krzesiak | członek rady nadzorczej | 24 | | | 24 |
| Emilia Sawicka | członek rady nadzorczej | 25 | | | 25 |
| Razem | | 117 | - | - | 1 349 |
| | | | | | 1 466 |

32. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku dotychczasowy znaczący akcjonariusz Spółki tj. spółka Halit S.a` r.l. zawarł ze Spółką umowę darowizny ("Umowa darowizny") 2 200 000 akcji ("Akcje") Lokum Deweloper S.A. Umowa darowizny została zawarta w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego Emitenta ("Program Motywacyjny"). Akcje w ramach darowizny zostały przeniesione na Spółkę nieodpłatnie.

W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego Programu Motywacyjnego zawarła Umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach Umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 Akcji Spółki, na warunkach określonych w Umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty Regulamin Programu Motywacyjnego.

Celem Programu Motywacyjnego jest zwiększenie motywacji członków zarządu oraz kluczowych pracowników i osób współpracujących, mając na względzie ich wkład w budowanie aktualnej wartości Lokum Deweloper oraz ograniczenie rotacji wykwalifikowanych członków kadry managerskiej wyższego stopnia poprzez silniejsze związanie ich ze Spółką.

Osoba, która dobrowolnie przystąpiła do Programu Motywacyjnego (Osoba uprawniona) zobowiązana jest do niezbywania wszystkich nabytych Akcji w okresie 2 lat od daty nabycia Akcji w ramach Programu Motywacyjnego – w przypadku Prezesa Zarządu, a w przypadku innych Osób Uprawnionych w okresie wskazanym przez Radę Nadzorczą Spółki, tj. do nie podejmowania bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki jakichkolwiek działań, które wywrą skutek o charakterze rozporządzającym. Dodatkowo Nabycie Akcji w ramach Programu Motywacyjnego wymaga obligatoryjnie zgłoszenia w Umowie o Uczestnictwo w Programie przez Osobę Uprawnioną gotowości do pozostawania w Stosunku Służbowym w okresie 15 lat od daty nabycia Akcji w ramach Programu Motywacyjnego – w przypadku Prezesa Zarządu, a w stosunku do pozostałych Osób Uprawnionych w okresie wskazanym przez Radę Nadzorczą Spółki, w żadnym wypadku nie krótszym jednak niż 3 lata od daty nabycia Akcji w ramach Programu Motywacyjnego.

Przekazanie Osobom Uprawnionym Akcji w trakcie pozostawania ich w stosunku służbowym, zostało rozpoznane zgodnie z MSSF 2 jako niegotówkowy koszt wynagrodzeń w skonsolidowanym i jednostkowym rachunku wyników oraz w pozycji kapitałów własnych, jako jego zwiększenie w takiej samej wysokości, jak pozycja kosztów okresu. Wysokość kosztów Programu Motywacyjnego zostanie wyliczona jako iloczyn ilości Akcji przekazanych w ramach Programu Motywacyjnego i kursu zamknięcia z dnia poprzedzającego zawarcie przez Osobę Uprawnioną umowy o uczestnictwo. Koszt dla Spółki i Grupy Kapitałowej został rozłożony liniowo na okres trwania Programu, który został zaproponowany przez Akcjonariusza na lata od 2022 do 2037 roku.



33. Inne istotne wydarzenia

W dniu 5 stycznia 2022 roku Lokum 1 zawarła umowę przeniesienia 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.

W dniu 25 lutego 2022 roku Lokum 3 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) umowę sprzedaży, na podstawie której to umowy LOKUM DEWELOPER FIZ nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Ibn Siny Awicenny, obręb Muchobór Wielki, o łącznej powierzchni 4,4659 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży Nieruchomości wynosiła 31 820 000,00 PLN netto plus należny podatek VAT tj. 39 138 600,00 PLN brutto.

W dniu 25 lutego 2022 roku LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarł z dwoma spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (Sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej i na podobnych warunkach trzy przedwstępne umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością położonego budynku (Umowy Przedwstępne) zlokalizowanych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni 34,8934 ha. Strony Umów Przedwstępnych ustaliły, że łączna cena sprzedaży za nieruchomości wyniesie 45 000 000,00 PLN netto. Zawarcie umów sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 marca 2024 roku. W zakresie jednej z Umów Przedwstępnych Kupujący zobowiązany był do uiszczenia na rzecz Sprzedających zadatku w wysokości 7 000 000,00 PLN, który zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży.

W dniu 28 lutego 2022 roku Lokum Deweloper S.A. (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której to umowy LOKUM DEWELOPER FIZ nabędzie prawo własności lokali mieszkalnych, niemieszkalnych i miejsc postojowych położonych w budynkach we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 i 3 (Nieruchomość). Cena sprzedaży Nieruchomości została ustalona na kwotę 17 000 000,00 PLN netto plus należny podatek VAT tj. 20 910 000,00 PLN brutto. Strony ustaliły, że zawarcie umowy sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku.

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Lokum 1 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) warunkową umowę sprzedaży 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 1 490 000,00 PLN netto plus podatek VAT, tj. na kwotę brutto 1 832 700,00 PLN. Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Gmina Sobótka nie skorzysta z prawa pierwokupu. Gmina Sobótka złożyła oświadczenie o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, w związku z czym w dniu 12 września 2022 roku Lokum 1 (Sprzedający) oraz LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarły umowę sprzedaży Nieruchomości.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 października 2022 roku Lokum 4 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) przedwstępną umowę, w której zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, której przedmiotem będzie nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,1922 ha wyodrębniona z działki nr 12, AM-15, obręb 0001 Stare Miasto, położonego we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej, gmina Wrocław, powiat M. Wrocław, woj. Dolnośląskie, zabudowana budynkiem hotelowym, na który składają się 72 jednostki mieszkalne hotelowe, wraz z garażem podziemnym i naziemnym oraz zagospodarowaniem terenu.

34. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie dla osiągniętych 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 oraz gospodarka przestrzenna.

Znaczne ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych jeszcze bardziej osłabi popyt na nowe mieszkania.



Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2

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. Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w latach w okresie pierwszych 9 miesięcy 2022 roku oraz w 2021 roku.

Jak już było to wskazywane, zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii. W dniu 6 maja 2022 roku minister zdrowia poinformował, że 16 maja 2022 roku został zniesiony w Polsce stan epidemii i przekształcony w stan zagrożenia epidemicznego. Pomimo iż większość restrykcji sanitarnych zostało zniesionych lub znacznie złagodzonych pandemia koronawirusa SARS-CoV-2 nie zakończyła się, a pojawienie się nowych wariantów wirusa może mieć wpływ na skuteczność szczepień, co podnosi ryzyko przywrócenia lub też wprowadzenia nowych obostrzeń mogących zakłócić realizację inwestycji deweloperskich, 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.

Inflacja oraz stopy procentowe

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. Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez aktualne odczyty inflacji znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez Banki powoduje, iż siła nabywcza oszczędności zmniejsza się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Nieruchomości dotychczas były uznawane za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją w długim okresie.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku ubiegłego roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych, co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd Emitenta spodziewa się dalszego wzrostu kosztów finansowania, jednakże ich poziom w ocenie Zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań.

Naturalnym następstwem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP jest między innymi wzrost kosztu pieniądza, co pociąga za sobą spadek sprzedaży mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych, które stają się coraz droższe oraz mniej dostępne dla klientów. Dodatkowo polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku spowodowała na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych. Zarząd Emitenta spodziewa się wzrostu udziału zakupów finansowanych ze środków własnych, który w ostatnich miesiącach nie zdołał w całości pokryć spadku sprzedaży wywołanego zmniejszeniem wolumenu zakupów mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Spadek popytu może w konsekwencji w kolejnych okresach spowodować spadek zysków spółek operacyjnych i co tym spowodowane spadek dywidend otrzymywanych zarówno przez Lokum Holding 1 Sp. z o.o. od spółek operacyjnych a także spadek dywidend otrzymywanych przez Lokum Deweloper S.A. od Lokum Holding 1 Sp. z o.o.

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska dodatkowym zagrożeniem, jakie może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów, którzy tymczasowo mogą zrezygnować z zakupu mieszkania rozwiązując umowę deweloperską z uwagi na utratę zdolności kredytowej lub też chcąc przeczekać okres wysokich stóp procentowych, a co za tym idzie okres drogich kredytów hipotecznych. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania, sytuacja ta wystąpiła w skali nieistotnej zarówno dla wyników obecnych jak i przyszłych okresów.

Wojna w Ukrainie

Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA - Rosja, który może mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2022 roku. Niedobór surowców i materiałów oraz brak pracowników i deprecjacja waluty PLN wobec USD i EUR może spowodować ograniczenie podaży oraz mieć wpływ na inflację. Napływ



uchodźców z Ukrainy znacznie obniżył także dostępność mieszkań na wynajem, co skutkowało znacznym wzrostem czynszów podnosząc stopę zwrotu z najmu mieszkań. Przedłużanie się konfliktu zbrojnego może się przyczynić do wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w Polsce. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na wyniki przyszłych okresów.

Inne czynniki

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 wysokich 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.

35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2022 roku – 4,8698 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku - 4,5994 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 2022 roku – 4,6880 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2021 roku – 4,5585 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 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane) | od 01.01.2022 do 30.09.2022 (dane niebadane) | od 01.01.2021 do 30.09.2021 (dane niebadane) |
|---|--|--|--|--|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z wyniku | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 143 169 | 198 138 | 30 539 | 43 466 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 37 913 | 55 479 | 8 087 | 12 170 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 8 692 | 47 898 | 1 854 | 10 507 |
| Zysk (strata) netto | 5 573 | 39 344 | 1 189 | 8 631 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 4 537 | 35 597 | 968 | 7 809 |
| Zysk na akcję (PLN/EUR) | 0,25 | 1,98 | 0,05 | 0,43 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR) | 0,25 | 1,98 | 0,05 | 0,43 |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,6880 | 4,5585 |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 55 179 | 15 430 | 11 770 | 3 385 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (663) | (1 406) | (141) | (308) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 4 803 | (63 876) | 1 025 | (14 013) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 59 319 | (49 852) | 12 653 | (10 936) |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,6880 | 4,5585 |

| | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | |
| Aktywa | 975 981 | 845 331 | 200 415 | 183 792 |
| Zobowiązania długoterminowe | 248 504 | 308 413 | 51 030 | 67 055 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 352 707 | 131 985 | 72 427 | 28 696 |
| Kapitał własny | 374 770 | 404 933 | 76 958 | 88 040 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 376 715 | 406 272 | 77 357 | 88 332 |
| Kurs EUR/PLN na koniec okresu | – | – | 4,8698 | 4,5994 |



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|---|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| AKTYWA TRWAŁE | | | |
| Wartości niematerialne | 71 | 224 | 277 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 12 853 | 12 989 | 13 141 |
| Inwestycje (w jednostkach powiązanych) | 291 523 | 274 171 | 148 851 |
| Obligacje (od jednostek powiązanych) | | 17 001 | |
| Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym) | 251 838 | 227 242 | 338 992 |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 738 | 1 431 | 2 294 |
| Aktywa trwałe | 560 023 | 533 058 | 503 555 |
| AKTYWA OBROTOWE | | | |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | – | – | 9 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 276 | 7 424 | 2 353 |
| Pozostałe należności | 3 362 | 1 026 | 1 707 |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | 14 205 | 3 102 | 11 108 |
| Aktywa obrotowe | 19 843 | 11 552 | 15 177 |
| Aktywa razem | 579 866 | 544 610 | 518 732 |


Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

| PASYWA | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2021 (dane niebadane) |
|---|--|-------------------|--|
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał zakładowy | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Kapitał zapasowy | 225 299 | 206 748 | 206 748 |
| Zysk/strata netto | (6 166) | 47 666 | 47 696 |
| Kapitał własny | 222 733 | 258 014 | 258 044 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Otrzymane pożyczki | 26 112 | 3 591 | 40 873 |
| Dłużne papiery wartościowe | 176 295 | 240 104 | 192 137 |
| Weksle | 17 884 | 17 003 | |
| Leasing | 1 501 | 1 556 | 1 416 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 011 | 1 138 | 2 318 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 128 | 128 | 159 |
| Pozostałe zobowiązania | 601 | 614 | 614 |
| Zobowiązania długoterminowe | 224 532 | 264 134 | 237 517 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 89 026 | 14 641 | 8 663 |
| Leasing | 489 | 453 | 411 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 760 | 791 | 671 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 710 | 438 | – |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 349 | 525 | 559 |
| Pozostałe zobowiązania | 41 267 | 5 614 | 12 867 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 132 601 | 22 462 | 23 171 |
| Pasywa razem | 579 866 | 544 610 | 518 732 |



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 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym: | 20 870 | 16 845 | 6 274 | 5 621 |
| <i>od jednostek zależnych</i> | 20 389 | 16 506 | 6 129 | 5 508 |
| <i>od pozostałych jednostek powiązanych</i> | 407 | 241 | 122 | 86 |
| <i>od pozostałych jednostek</i> | 74 | 98 | 23 | 27 |
| Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów | 19 580 | 15 784 | 5 853 | 5 289 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 1 290 | 1 061 | 421 | 332 |
| Koszty sprzedaży | – | – | – | – |
| Koszty ogólnego zarządu | 1 381 | 1 177 | 453 | 145 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 209 | 71 | 82 | 65 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 41 | 116 | 23 | 18 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 77 | (161) | 27 | 234 |
| Przychody finansowe | 25 306 | 56 605 | 7 901 | 3 786 |
| Koszty finansowe | 24 496 | 8 365 | 6 955 | 2 946 |
| (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | (7 689) | (145) | (330) | (49) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (6 802) | 47 934 | 643 | 1 025 |
| Podatek dochodowy | (636) | 238 | 121 | 230 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | (6 166) | 47 696 | 522 | 795 |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | – | – | – | – |
| Zysk (strata) netto | (6 166) | 47 696 | 522 | 795 |
| Wynik netto | (6 166) | 47 696 | 522 | 795 |
| Inne całkowite dochody netto | – | – | – | – |
| Całkowite dochody razem | (6 166) | 47 696 | 522 | 795 |

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| 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) | (0,34) | 2,65 | 0,03 | 0,04 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | (0,34) | 2,65 | 0,03 | 0,04 |



4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku | 3 600 | 206 748 | 47 666 | – | 258 014 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | – |
| Saldo po zmianach | 3 600 | 206 748 | 47 666 | – | 258 014 |
| Wycena programu motywacyjnego * | | 585 | | | 585 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | | | (29 700) | | (29 700) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | | 17 966 | (17 966) | | – |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku | | | | (6 166) | (6 166) |
| Saldo na dzień 30.09.2022 roku (dane niebadane) | 3 600 | 225 299 | – | (6 166) | 222 733 |

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2021 roku | 3 600 | 160 311 | 55 437 | – | 219 348 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | – | – | – | – | – |
| Korekta błędu podstawowego | – | – | – | – | – |
| Saldo po zmianach | 3 600 | 160 311 | 55 437 | – | 219 348 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendy | – | – | (9 000) | – | (9 000) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy | – | 46 437 | (46 437) | – | – |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku | – | – | – | 47 666 | 47 666 |
| Saldo na dzień 31.12.2021 roku | 3 600 | 206 748 | – | 47 666 | 258 014 |

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Wynik finansowy z lat ubiegłych | Wynik finansowy bieżącego okresu | Razem |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2021 roku | 3 600 | 160 311 | 55 437 | – | 219 348 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | – |
| Korekta błędu podstawowego | | | | | – |
| Saldo po zmianach | 3 600 | 160 311 | 55 437 | – | 219 348 |
| 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 |
| Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane niebadane) | 3 600 | 206 748 | – | 47 696 | 258 044 |

*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 32



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|---|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (6 802) | 47 934 | 643 | 1 025 |
| Korekty razem | 11 878 | (43 581) | 2 491 | (400) |
| Amortyzacja | 1 469 | 1 531 | 493 | 534 |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych | | | | |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | (804) | (47 989) | (946) | (845) |
| Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych | (169) | (63) | (44) | (63) |
| Zmiana stanu rezerw | (31) | 109 | (247) | (223) |
| Zmiana stanu zapasów | | | | |
| Zmiana stanu należności | 5 370 | 3 951 | 2 584 | 153 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 5 458 | (1 120) | 66 | 44 |
| Inne korekty (program motywacyjny) | 585 | | 585 | |
| Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej | 5 076 | 4 353 | 3 134 | 625 |
| (Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy | (526) | (56) | (33) | 9 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 4 550 | 4 297 | 3 101 | 634 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| Wpływy | 135 324 | 139 737 | 80 000 | 35 334 |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 169 | 229 | 44 | 229 |
| Wpływy z aktywów finansowych, w tym: | 135 155 | 139 508 | 79 956 | 35 105 |
| w jednostkach powiązanych, w tym: | 135 155 | 139 508 | 79 956 | 35 105 |
| udzielone pożyczki długoterminowe | 132 454 | 85 264 | 79 884 | 11 329 |
| nabyte obligacje | | | | |
| otrzymane dywidendy | 2 701 | 54 244 | 72 | 23 776 |
| Inne wpływy inwestycyjne | | | | |
| Wydatki | 137 867 | 161 244 | 42 793 | 50 847 |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 824 | 1 594 | 23 | 1 083 |
| Wydatki na aktywa finansowe, w tym: | 137 043 | 159 650 | 42 770 | 49 764 |
| w jednostkach powiązanych, w tym: | 137 043 | 159 650 | 42 770 | 49 764 |
| udzielone pożyczki długoterminowe | 137 043 | 159 640 | 42 770 | 49 764 |
| nabycie udziałów i akcji | | 10 | - | |
| Inne wydatki inwestycyjne | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (2 543) | (21 507) | 37 207 | (15 513) |


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

| | Dane narastająco od początku roku (dane niebadane) | | Dane za III kwartał roku (dane niebadane) | |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.07.2022 do 30.09.2022 | od 01.07.2021 do 30.09.2021 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| Wpływy | 47 275 | 107 539 | 1 351 | - |
| Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | |
| Kredyty i pożyczki | 47 275 | 8 139 | 1 351 | |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | | 99 400 | | |
| Inne wpływy finansowe | | | | |
| Wydatki | 38 179 | 126 437 | 29 226 | 3 894 |
| Nabycie akcji własnych | | | | |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | | | |
| Spląty kredytów i pożyczek | 25 781 | 19 081 | 23 620 | 1 190 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | | 100 000 | | |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | 388 | 391 | 119 | 112 |
| Odsetki | 12 010 | 6 965 | 5 487 | 2 592 |
| Inne wydatki finansowe | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 9 096 | (18 898) | (27 875) | (3 894) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 11 103 | (36 108) | 12 433 | (18 773) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 3 102 | 47 216 | 1 772 | 29 881 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | - | - | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 14 205 | 11 108 | 14 205 | 11 108 |
| 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 2022 roku – 4,8698 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku - 4,5994 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 2022 roku – 4,6880 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2021 roku – 4,5585 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 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 | od 01.01.2022 do 30.09.2022 | od 01.01.2021 do 30.09.2021 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | (dane niebadane) | (dane niebadane) | (dane niebadane) | (dane niebadane) |
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z wyniku | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 20 870 | 16 845 | 4 452 | 3 695 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 77 | (161) | 16 | (35) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (6 802) | 47 934 | (1 451) | 10 515 |
| Zysk (strata) netto | (6 166) | 47 696 | (1 315) | 10 463 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | (6 166) | 47 696 | (1 315) | 10 463 |
| Zysk na akcję (PLN; EUR) | (0,34) | 2,65 | (0,07) | 0,58 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR) | (0,34) | 2,65 | (0,07) | 0,58 |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,6880 | 4,5585 |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 4 550 | 4 297 | 971 | 943 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (2 543) | (21 507) | (542) | (4 718) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 9 096 | (18 898) | 1 940 | (4 146) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 11 103 | (36 108) | 2 368 | (7 921) |
| Średni kurs EUR/PLN w okresie | – | – | 4,6880 | 4,5585 |

| | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 | 30.09.2022 (dane niebadane) | 31.12.2021 |
|---|--------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | |
| Aktywa | 579 866 | 544 610 | 119 074 | 118 409 |
| Zobowiązania długoterminowe | 224 532 | 264 134 | 46 107 | 57 428 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 132 601 | 22 462 | 27 229 | 4 884 |
| Kapitał własny | 222 733 | 258 014 | 45 738 | 56 097 |
| Kurs EUR/PLN na koniec okresu | – | – | 4,8698 | 4,5994 |



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 8 listopada 2022 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

| Data | Funkcja | Imię i Nazwisko | Podpis |
|-----------------------|----------------|-----------------|--------|
| 8 listopada 2022 roku | prezes zarządu | Bartosz Kuźniar | |

| Data | Funkcja | Imię i Nazwisko | Podpis |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------|--------|
| 8 listopada 2022 roku | wiceprezes zarządu ds. finansowych | Tomasz Dotkuś | |