

Śródroczne skrócone  
skonsolidowane  
sprawozdanie  
finansowe  
Grupy Kapitałowej  
Lokum Developer

za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.





## Spis treści

<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....</b>	<b>4</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....</b>	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>8</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>10</b>
1. Informacje ogólne .....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....	15
4. Sezonowość działalności .....	16
5. Segmenty operacyjne .....	16
6. Zapasy .....	16
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	17
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	17
9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji .....	17
10. Emisja i wykup papierów dłużnych .....	18
11. Leasing .....	19
12. Kredyty bankowe .....	21
13. Rezerwy .....	22
14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	23
15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	24
16. Instrumenty finansowe .....	24
17. Przychody i koszty .....	25
18. Przychody finansowe .....	26
19. Koszty finansowe .....	26
20. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów .....	26
21. Podatek dochodowy .....	27
22. Odroczony podatek dochodowy .....	27
23. Zysk na akcję .....	30
24. Dywidendy .....	31
25. Przepływy pieniężne .....	31
26. Uzgodnienie stanu zadłużenia .....	33
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	33
28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji .....	34
29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	35
30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....	36
31. Inne istotne wydarzenia .....	36
32. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	37
33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	39
34. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	40
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. ....</b>	<b>41</b>
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	41
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....	43
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....	43
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	44
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	45
6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	47
<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....</b>	<b>48</b>



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31.03.2024</b> (dane niebadane)	<b>31.12.2023</b>	<b>31.03.2023</b> (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		91	54	9
Rzeczowe aktywa trwałe		12 559	12 224	12 689
Nieruchomości inwestycyjne		18 043	18 043	2 037
Pożyczki				61
Należności długoterminowe		46	47	54
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	21 820	22 491	15 098
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>52 559</b>	<b>52 859</b>	<b>29 948</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	6	483 990	460 877	678 944
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		5 697	11 431	9 021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	37 411	78 337	40 723
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		116	79	1 947
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		153 476	236 048	29 800
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>680 690</b>	<b>786 772</b>	<b>760 435</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>733 249</b>	<b>839 631</b>	<b>790 383</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	31.03.2023 (dane niebadane)
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<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		436 007	413 997	313 757
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>561 977</b>	<b>539 967</b>	<b>439 727</b>
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>2 590</b>	<b>1 596</b>	<b>1 100</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>564 567</b>	<b>541 563</b>	<b>440 827</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	49 112	94 336	117 778
Leasing	11	13 779	13 636	27 318
Kredyty bankowe	12			16 618
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	39 255	39 344	30 683
Pozostałe rezerwy długoterminowe	13	3 020	2 870	1 900
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	106	106	76
Pozostałe zobowiązania		10 312	10 507	15 125
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>115 584</b>	<b>160 799</b>	<b>209 498</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	4 912	9 521	39 437
Leasing	11	2 071	1 977	2 776
Kredyty bankowe	12			24 773
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	1 290	1 240	940
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	953	759	906
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	16 161	33 491	36 944
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	23 500	77 038	32 024
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 211	13 243	2 258
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>53 098</b>	<b>137 269</b>	<b>140 058</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>168 682</b>	<b>298 068</b>	<b>349 556</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>733 249</b>	<b>839 631</b>	<b>790 383</b>



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

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	89 125	57 720
Koszt własny sprzedaży	17	54 598	36 070
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>34 527</b>	<b>21 650</b>
Koszty sprzedaży	17	3 535	2 999
Koszty ogólnego zarządu	17	3 891	3 579
Pozostałe przychody operacyjne		607	79
Pozostałe koszty operacyjne		203	66
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>27 505</b>	<b>15 085</b>
Przychody finansowe	18	2 446	200
Koszty finansowe	19	1 900	2 705
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	20		(622)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>28 051</b>	<b>11 958</b>
Podatek dochodowy	21,22	5 632	2 395
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>22 419</b>	<b>9 563</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>22 419</b>	<b>9 563</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		21 425	9 104
– podmiotom niekontrolującym		994	459
<b>Inne dochody całkowite</b>			
<b>Całkowite dochody</b>		<b>22 419</b>	<b>9 563</b>
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		21 425	9 104
– podmiotom niekontrolującym		994	459



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	1,19	0,51
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	1,19	0,51
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	1,19	0,51
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	1,19	0,51



## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane za I kwartał 2024 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>413 997</b>	<b>539 967</b>	<b>1 596</b>	<b>541 563</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–		–
Wycena programu motywacyjnego			585	<b>585</b>		<b>585</b>
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>–</b>	<b>585</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku			21 425	<b>21 425</b>	994	<b>22 419</b>
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>21 425</b>	<b>21 425</b>	<b>994</b>	<b>22 419</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>22 010</b>	<b>22 010</b>	<b>994</b>	<b>23 004</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>436 007</b>	<b>561 977</b>	<b>2 590</b>	<b>564 567</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>304 079</b>	<b>430 049</b>	<b>630</b>	<b>430 679</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	<b>(11)</b>	11	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(30 420)	<b>(30 420)</b>	(3 396)	<b>(33 816)</b>
Wycena programu motywacyjnego			2 339	<b>2 339</b>		<b>2 339</b>
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(28 092)</b>	<b>(28 092)</b>	<b>(3 385)</b>	<b>(31 477)</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku			138 010	<b>138 010</b>	4 351	<b>142 361</b>
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>138 010</b>	<b>138 010</b>	<b>4 351</b>	<b>142 361</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>109 918</b>	<b>109 918</b>	<b>966</b>	<b>110 884</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>413 997</b>	<b>539 967</b>	<b>1 596</b>	<b>541 563</b>


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

Dane za I kwartał 2023 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>304 079</b>	<b>430 049</b>	<b>630</b>	<b>430 679</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	(11)	11	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–		–
Wycena programu motywacyjnego			585	585		585
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>574</b>	<b>574</b>	<b>11</b>	<b>585</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku			9 104	9 104	459	9 563
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9 104</b>	<b>9 104</b>	<b>459</b>	<b>9 563</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9 678</b>	<b>9 678</b>	<b>470</b>	<b>10 148</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>313 757</b>	<b>439 727</b>	<b>1 100</b>	<b>440 827</b>





## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 051	11 958
<b>Korekty razem</b>	<b>(44 199)</b>	<b>(9 806)</b>
Amortyzacja	429	662
Odsetki	1 880	2 691
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(3)	(44)
Zmiana stanu rezerw	394	(1)
Zmiana stanu zapasów	(23 002)	(20 164)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	5 734	9 014
Zmiana stanu należności	40 927	(8 965)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(71 143)	6 416
Inne korekty (program motywacyjny)	585	585
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>(16 148)</b>	<b>2 152</b>
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy	(14 119)	(2 860)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(30 267)</b>	<b>(708)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(262)	(42)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3	44
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym		
Otrzymane odsetki		
Wydatki na aktywa finansowe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(259)</b>	<b>2</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(58 745)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów		40 346
Splaty kredytów		(8 112)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(222)	(466)
Odsetki zapłacone	(1 824)	(7 905)
Dywidendy wypłacone		
Inne wydatki finansowe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(52 046)</b>	<b>(34 882)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(82 572)</b>	<b>(35 588)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	236 048	65 388
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>153 476</b>	<b>29 800</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	539	-



## 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 wyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna, a jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 17 sierpnia 2023 roku doszło do rejestracji spółki Halit sp. z o. o. (KRS 0001052638), która powstała w wyniku transgranicznego przekształcenia (transgranicznego przeniesienia siedziby) spółki Halit S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. W wyniku rejestracji przekształcenia transgranicznego w Krajowym Rejestrze Sądowym akcjonariuszem spółki Nasze Pasaże S.A (która posiada akcje Spółki Lokum Deweloper S.A.) stała się spółka Halit sp. z o. o..

Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 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 31 marca 2024 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 31 marca 2024 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
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 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 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
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
Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum la Vida
Olczyk sp. z o.o. Lokum Góralska sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Góralska
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	LOKUM DEWELOPER FIZ

Na dzień 31 marca 2024 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 31 marca 2024 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W 2023 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które połączyły się z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej oraz Lokum Holding 2, Lokum Holding 3, Lokum Holding 4, LD, dla których w grudniu 2023 roku likwidatorzy zakończyli proces likwidacji.

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa składała się z:

- Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
  - Lokum Holding 1 (spółka zależna, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych);
  - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);



- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność stricte deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 11, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum la Vida, Lokum Góralska;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Deweloper).

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

W dniu 5 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 4 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 12 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 4).

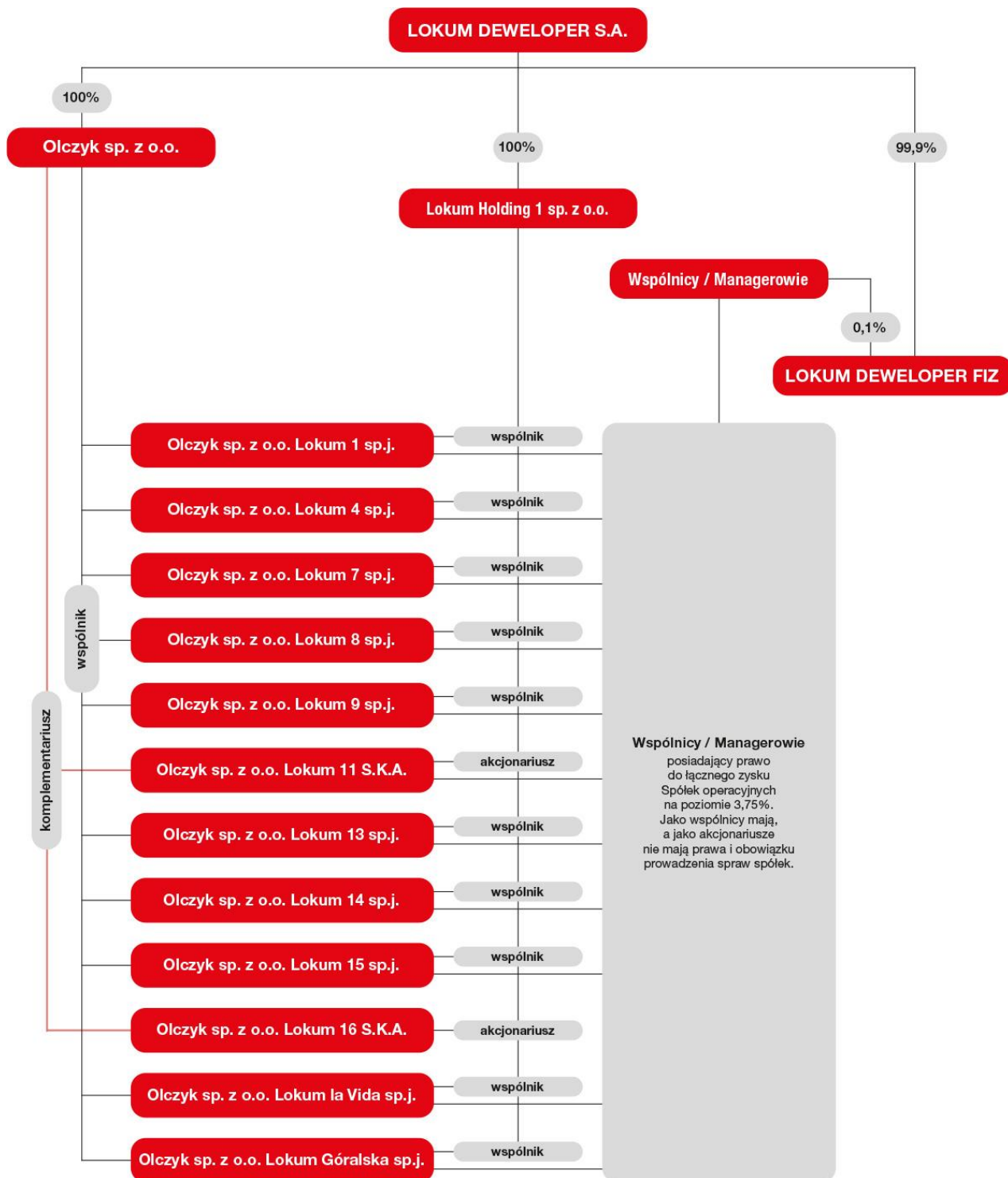
W dniu 9 stycznia 2024 roku spółka LD została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD).

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 3 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3).

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 31 marca 2024 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2024 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2023. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2023 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 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 2023 roku opublikowanym w dniu 27 marca 2024 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 wchodzące w skład 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 2023 roku. Wymienione w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zmiany standardów, interpretacji nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, 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 prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.



### 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

#### Stopy procentowe

Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023, odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych oraz utrzymaniu poziomu stóp w kolejnych miesiącach, stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania wynosi 5,75%, a dalsze decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania stóp procentowych są niepewne. Na podstawie WIBOR 3M i 6M jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd, reagując na wysoki poziom stóp procentowych, podjął działania w celu redukcji zadłużenia odsetkowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Proces ten rozpoczął się w 4 kwartale 2022 roku poprzez skup obligacji własnych celem ich umorzenia, w wyniku czego do końca 1 kwartału 2023 w całości zostały wykupione dwie serie obligacji, tj. seria F i seria G o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Proces redukcji zadłużenia został wznowiony w 4 kwartale 2023 wraz z emisją nowej serii J (53 000 tys. PLN) oraz przedterminowym wykupem wszystkich obligacji serii H (100 000 tys. PLN), co skutkowało obniżeniem zadłużenia z tytułu obligacji na koniec 2023 roku o kolejne 47 000 tys. PLN (wartość nominalna wyemitowanych obligacji). Ostatnim zrealizowanym etapem redukcji zadłużenia był całkowity wykup obligacji serii I (50 000 tys. PLN) w dniu 2 lutego 2024 roku.

Wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów zgodnie z zaleceniami KNF w rekomendacji S, miały również przełożenie na koszt oraz dostępność kredytów hipotecznych, co z kolei wywołało załamanie popytu na rynku deweloperskim w 2022 roku. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora uwzględnianego w procesie badania zdolności kredytowej z 5 p.p. do 2,5 p.p. oraz uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2% miały pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce oraz na zwiększenie ilości zawartych umów z klientami przez Grupę. Program Bezpieczny Kredyt 2% nie będzie kontynuowany, limit na dopłaty na lata 2023 i 2024 został wyczerpany. Zapowiadany przez rząd program "Mieszkanie na start" zastępujący wsparcie nabywców mieszkań w postaci "Bezpiecznego kredytu 2%" wprowadza znacznie więcej ograniczeń w zakresie jego dostępności. Z uwagi na etap prac nad nowym programem nie jest możliwe, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania, określenie jego oddziaływania na przyszłe wyniki sprzedaży Grupy.

Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować wpływu, jaki wyżej wymienione czynniki będą miały w przyszłości na poziom sprzedaży i wyniki Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.

#### Wojna w Ukrainie

Trwająca już ponad 2 lata wojna w Ukrainie miała wpływ na wiele gałęzi gospodarki. Branża deweloperska doświadczyła zarówno znacznego wzrostu kosztów działalności jak i częstych niedoborów wykwalifikowanych pracowników. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego Ukraina broni swojego terytorium, a przebieg konfliktu nie zapowiada rychłego przełomu. Potencjalna eskalacja wojny na Ukrainie może w przyszłości rzutować na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper. Zaostrzenie konfliktu może negatywnie oddziaływać na sprzedaż mieszkań, wzrost inflacji, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników oraz deprecjację PLN wobec USD i EUR jako waluty państwa ościennego.

#### Pozostałe zdarzenia i transakcje

W dniu 11 stycznia 2024 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 2 lutego 2024 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii I. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji (5,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 22 lutego 2024 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 28,40 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 25 stycznia 2024 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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





#### 4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

#### 5. Segmenty operacyjne

W okresie objętym 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:

	31.03.2024 (dane niebadane)			31.12.2023			31.03.2023 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		31	31		8	8		11	11
Półprodukty i produkcja w toku	70 223	74 087	144 310	70 223	47 830	118 053	96 956	237 423	334 379
Wyroby gotowe	8 927	123 148	132 075	12 296	169 609	181 905	14 655	155 424	170 079
Towary	193 610		193 610	146 947		146 947	146 947		146 947
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13 964		13 964	13 964		13 964	27 528		27 528
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>286 724</b>	<b>197 266</b>	<b>483 990</b>	<b>243 430</b>	<b>217 447</b>	<b>460 877</b>	<b>286 086</b>	<b>392 858</b>	<b>678 944</b>

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2024 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku odpis aktualizujący wartość zapasów nie wystąpił (w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2023 roku wykorzystano cały pozostały odpis w kwocie 3 583 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 marca 2024 roku wynosiła 70 969 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 64 281 tys. PLN).

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 8 września 2023 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 72 757 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 19 września 2023 roku.

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etap VI-VII – budynki E, F, G, H. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 6 marca 2024 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 147 868 tys. PLN. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania hipoteka nie została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap II. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego zmieniona wysokość hipoteki nie została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31 marca 2024 roku wynosiła 331 474 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 220 624 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	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	31.03.2023 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	4 472	5 090	6 692
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	15 294	51 448	10 335
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	13 758	19 834	19 350
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	308	267	1 109
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 450	1 518	3 051
Pozostałe należności	129	180	186
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>37 411</b>	<b>78 337</b>	<b>40 723</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 929)	(1 929)	(12 820)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b>	<b>39 340</b>	<b>80 266</b>	<b>53 543</b>

## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 929</b>	<b>12 198</b>	<b>12 198</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		1 749	622
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		(12 018)	
Odpisy wykorzystane (-)			
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 929</b>	<b>1 929</b>	<b>12 820</b>

## 9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2024 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 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku i w roku 2023 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
<b>Dariusz Olczyk:</b>				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Nasze Pasaże S.A.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
<b>łącznie</b>	<b>12 844 690</b>	<b>12 844 690</b>	<b>71,36%</b>	<b>71,36%</b>
<b>Bartosz Kuźniar</b>	<b>2 956 597</b>	<b>2 956 597</b>	<b>16,43%</b>	<b>16,43%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze*</b>	<b>2 198 713</b>	<b>2 198 713</b>	<b>12,22%</b>	<b>12,22%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka 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. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2024 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 11 stycznia 2024 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 2 lutego 2024 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii I. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji (5,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 22 lutego 2024 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 28,40 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 25 stycznia 2024 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 31.03.2024</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	54 024	4 912	49 112	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2024</b>		<b>53 000</b>	<b>54 024</b>	<b>4 912</b>	<b>49 112</b>		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	51 138	4 727	46 411	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 719	4 794	47 925	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2023</b>		<b>103 000</b>	<b>103 857</b>	<b>9 521</b>	<b>94 336</b>		

\*obligacje serii I zostały w całości wykupione w dniu 2 lutego 2024 roku



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 31.03.2023</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	103 719	33 927	69 792	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	53 496	5 510	47 986	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025**
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2023</b>		<b>150 000</b>	<b>157 215</b>	<b>39 437</b>	<b>117 778</b>		

\* obligacje serii H zostały w całości wykupione w dniu 29 grudnia 2023 roku

\*\* obligacje serii I zostały w całości wykupione w dniu 2 lutego 2024 roku

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J na dzień 31 marca 2024 roku była ujemna i wynosiła (0,18). Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem 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 31 marca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku oraz 31 marca 2023 roku.

Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 507</b>	<b>1 162</b>	<b>66</b>	<b>13 964</b>	<b>16 699</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		459			459
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 507</b>	<b>1 621</b>	<b>66</b>	<b>13 964</b>	<b>17 158</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(637)</b>	<b>(341)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(978)</b>
Amortyzacja (-)	(64)	(66)			(130)
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(701)</b>	<b>(407)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 108)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości</b>					<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>870</b>	<b>821</b>	<b>66</b>	<b>13 964</b>	<b>15 721</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>806</b>	<b>1 214</b>	<b>66</b>	<b>13 964</b>	<b>16 050</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 768</b>	<b>1 523</b>	<b>140</b>	<b>31 297</b>	<b>34 728</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		265		1 200	1 465
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(4 433)	(4 433)
Transfer*		(626)			(626)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	(261)		(74)	(14 100)	(14 435)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 507</b>	<b>1 162</b>	<b>66</b>	<b>13 964</b>	<b>16 699</b>



Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Umorzenie na początek okresu	(382)	(503)	–	(3 548)	(4 433)
Amortyzacja (–)	(255)	(271)		(885)	(1 411)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)				4 433	4 433
Transfer*		433			433
Umorzenie na koniec okresu	(637)	(341)	–	–	(978)
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości</b>					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	870	821	66	13 964	15 721

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

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 768	1 523	140	31 297	34 728
Transfer*		(165)			(165)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	1 358	140	31 297	34 563
Umorzenie na początek okresu	(382)	(503)	–	(3 548)	(4 433)
Amortyzacja (–)	(64)	(68)		(221)	(353)
Transfer*		165			165
Umorzenie na koniec okresu	(446)	(406)	–	(3 769)	(4 621)
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości</b>					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 322	952	140	27 528	29 942

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

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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	43	52
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	423	107
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	141	196
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	78	89



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

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 31.03.2024 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 282	6 697	29 132	38 111
Koszty finansowe (-)	(211)	(1 692)	(20 358)	(22 261)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 071</b>	<b>5 005</b>	<b>8 774</b>	<b>15 850</b>

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 176	6 547	29 132	37 855
Koszty finansowe (-)	(199)	(1 685)	(20 358)	(22 242)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 977</b>	<b>4 862</b>	<b>8 774</b>	<b>15 613</b>

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 31.03.2023 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 945	6 564	26 467	35 976
Koszty finansowe (-)	(169)	(871)	(4 842)	(5 882)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 776</b>	<b>5 693</b>	<b>21 625</b>	<b>30 094</b>

## 11.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku oraz w 2023 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 od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku wyniosły 697 tys. PLN (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku 350 tys. PLN).

## 12. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–	–	–	WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–	–	–	WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–	–	–	WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
<b>Saldo na 31.03.2024</b>			<b>220 982</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>		

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta pod nazwą "Lokum la Vida" etap II obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 2026 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 ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 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 la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
<b>Saldo na 31.12.2023</b>			<b>147 082</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>		

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2023 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	36 618	20 000	16 618	WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2022	Lokum 15	PLN	50 913	4 491	4 491		WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
24.06.2022	Lokum 8	PLN	39 000	282	282		WIBOR 3M+ marża	15.09.2024
<b>Saldo na 31.03.2023</b>			<b>198 533</b>	<b>41 391</b>	<b>24 773</b>	<b>16 618</b>		

### 13. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>112</b>	<b>4 110</b>	<b>753</b>	<b>4 975</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		200	194	394
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)				–
Wykorzystanie rezerw (–)				–
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>112</b>	<b>4 310</b>	<b>947</b>	<b>5 369</b>
- długoterminowe	106	3 020		3 126
- krótkoterminowe	6	1 290	947	2 243



Rok zakończony 31 grudnia 2023	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>95</b>	<b>2 860</b>	<b>868</b>	<b>3 823</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	17	1 250	753	2 020
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)			(868)	(868)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>112</b>	<b>4 110</b>	<b>753</b>	<b>4 975</b>
- długoterminowe	106	2 870		2 976
- krótkoterminowe	6	1 240	753	1 999

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>95</b>	<b>2 860</b>	<b>868</b>	<b>3 823</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			19	19
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)		(20)		(20)
Wykorzystanie rezerw (-)				-
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>95</b>	<b>2 840</b>	<b>887</b>	<b>3 822</b>
- długoterminowe	76	1 900		1 976
- krótkoterminowe	19	940	887	1 846

#### 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	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	31.03.2023 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	4 406	7 034	10 370
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	11 755	26 457	26 574
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>16 161</b>	<b>33 491</b>	<b>36 944</b>





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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	31.03.2023 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 736	14 900	17 813
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 676	61 651	13 253
Pozostałe zobowiązania	88	487	958
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>23 500</b>	<b>77 038</b>	<b>32 024</b>

## 16. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31.03.2024 (dane niebadane)		31.12.2023		31.03.2023 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Udzielone pożyczki					60	61
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	5 697	5 697	11 431	11 431	9 021	9 021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 163	22 163	26 936	26 936	30 442	30 442
Środki pieniężne	49 358	49 358	175 424	175 424	29 800	29 800
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	104 118	104 118	60 624	60 624		
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		15 410		51 527		12 282

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31.03.2024 (dane niebadane)		31.12.2023		31.03.2023 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Dłużne papiery wartościowe	54 460	54 024	104 176	103 857	153 402	157 215
Kredyty bankowe					44 697	41 391
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	16 161	16 161	33 491	33 491	36 944	36 944
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 136	32 136	25 894	25 894	33 896	33 896
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		5 887		74 894		15 511
Zobowiązania z tytułu leasingu		15 850		15 613		30 094

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. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2023 roku.

## 17. Przychody i koszty

Przychody	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>89 125</b>	<b>57 720</b>
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	86 476	54 006
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	1 853	1 942
– pozostałe	796	1 772
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>89 125</b>	<b>57 720</b>
Pozostałe przychody operacyjne	607	79
Przychody finansowe	2 446	200
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>92 178</b>	<b>57 999</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>92 178</b>	<b>57 999</b>

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

Koszty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Koszt własny sprzedaży	54 598	36 070
Koszty sprzedaży	3 535	2 999
Koszty ogólnego zarządu	3 891	3 579
Pozostałe koszty operacyjne	203	66
Koszty finansowe	1 900	2 705
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów		622
<b>SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>64 127</b>	<b>46 041</b>
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość kosztów razem</b>	<b>64 127</b>	<b>46 041</b>



## 18. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Odsetki, w tym:	2 446	200
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	1 803	
<i>od środków pieniężnych</i>	642	185
<i>wykup obligacji poniżej nominału</i>		12
<i>od udzielonych pożyczek</i>		1
Różnice kursowe		
Pozostałe przychody finansowe		
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>2 446</b>	<b>200</b>

## 19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Odsetki, w tym:	1 880	2 704
<i>od obligacji</i>	1 837	2 652
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	43	52
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowe	20	1
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>1 900</b>	<b>2 705</b>

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

Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych odnoszone są na wynik finansowy 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 za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności		(622)
<b>(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem</b>	<b>-</b>	<b>(622)</b>



## 21. Podatek dochodowy

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	5 050	1 062
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		(12)
<b>Podatek bieżący</b>	<b>5 050</b>	<b>1 050</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	582	1 345
<b>Podatek odroczony</b>	<b>582</b>	<b>1 345</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>5 632</b>	<b>2 395</b>

## 22. Odroczony podatek dochodowy

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

	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	31.03.2023 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 491	15 835	15 835
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 344	30 075	30 075
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(16 853)</b>	<b>(14 240)</b>	<b>(14 240)</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(582)	(2 613)	(1 345)
Zyski zatrzymane (+/-)			
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(17 435)</b>	<b>(16 853)</b>	<b>(15 585)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 820	22 491	15 098
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 255	39 344	30 683



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			31.03.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	377	47			424
Nieruchomości inwestycyjne	833				833
Zapasy	107 885	(3 258)			104 627
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 172	(290)			1 882
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	112				112
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	753	194			947
Pozostałe rezerwy	3 956	192			4 148
Dłużne papiery wartościowe	1 422	28			1 450
Zobowiązania handlowe	775	(433)			342
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	91	(12)			79
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>118 376</b>	<b>(3 532)</b>	–	–	<b>114 844</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>22 491</b>		–		<b>21 820</b>

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			31.03.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 691	330			2 021
Nieruchomości inwestycyjne	64				64
Zapasy	12 173				12 173
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	929	(273)			656
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	852	1 075			1 927
<b>Pasywa:</b>					
Leasing	(13 483)	(195)			(13 678)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	68 421	(2 402)			66 019
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	136 429	995			137 424
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>207 076</b>	<b>(470)</b>	–	–	<b>206 606</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>39 344</b>				<b>39 255</b>



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			31.03.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	317	76			393
Nieruchomości inwestycyjne	–				–
Zapasy	65 628	815			66 443
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 049				1 049
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	95				95
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	19			887
Pozostałe rezerwy	2 753	(19)			2 734
Dłużne papiery wartościowe	12 306	(4 679)			7 627
Zobowiązania handlowe	234	(89)			145
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	92				92
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>83 342</b>	<b>(3 877)</b>	–	–	<b>79 465</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>15 835</b>		–		<b>15 098</b>

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			31.03.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 406	(132)			2 274
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	26 715	(213)			26 502
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 030	5			1 035
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					–
<b>Pasywa:</b>					
Leasing	(29 101)	417			(28 684)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	100 892	250			101 142
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	56 221	2 869			59 090
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>158 291</b>	<b>3 196</b>	–	–	<b>161 487</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>30 075</b>		–		<b>30 683</b>



### 23. Zysk na akcję

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

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

Liczba akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku i w roku 2023 nie zmieniła się. Na 31 marca 2024 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21 425	9 104
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,19	0,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,19	0,51
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	21 425	9 104
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,19	0,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,19	0,51



## 24. Dywidendy

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75%.

Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)
Lokum 1			109
Lokum 2			1
Lokum 4			1 455
Lokum 7			46
Lokum 8			793
Lokum 9			48
Lokum 12			1
Lokum 13			569
Lokum 15			374
<b>RAZEM</b>		<b>-</b>	<b>3 396</b>
			<b>-</b>

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku spółki z Grupy nie wypłacały zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 26 kwietnia 2024 roku zarząd podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy dotyczącej przeznaczenia części zysku netto wypracowanego przez Spółkę w 2023 roku na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki w kwocie 43 200 tys. PLN (2,40 PLN na każdą akcję). Wysokość proponowanej dywidendy uwzględnia zarówno obecną sytuację finansową i kapitałową Emitenta, jak i jego plany inwestycyjne.

## 25. Przepływy pieniężne

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych		12
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	429	429
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach		221
	<b>429</b>	<b>662</b>

### **Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:**

odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek





	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek		1
odsetki pozostałe		(2)
odsetki od leasingu	43	52
wykup obligacji poniżej nominału		(12)
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	1 837	2 652
	<b>1 880</b>	<b>2 691</b>
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(3)	(44)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		
	<b>(3)</b>	<b>(44)</b>
<b>Zmiana należności</b>		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	40 926	(8 966)
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	1	1
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		
	<b>40 927</b>	<b>(8 965)</b>
<b>Zmiana stanu zapasów</b>		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(23 113)	(20 638)
korekta o koszty finansowe	111	695
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania		
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania		(221)
	<b>(23 002)</b>	<b>(20 164)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(70 868)	6 703
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	(80)	11
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(195)	(298)
	<b>(71 143)</b>	<b>6 416</b>



## 26. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>			
- obligacje	103 857	220 478	220 478
- kredyty		9 157	9 157
- leasingi	15 613	30 560	30 560
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>119 470</b>	<b>260 195</b>	<b>260 195</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów		55 521	40 346
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)		42 354	
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów		(64 678)	(8 112)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(50 000)	(148 448)	(58 745)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(222)	(1 977)	(466)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(1 824)	(25 240)	(7 905)
	<b>(52 046)</b>	<b>(142 468)</b>	<b>(34 882)</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	459	1 465	
wykup obligacji poniżej nominalu		(12)	(12)
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania		(14 435)	
odsetki i prowizje naliczone w okresie	1 991	14 725	3 399
	<b>2 450</b>	<b>1 743</b>	<b>3 387</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>			
- obligacje	54 024	103 857	157 215
- kredyty			41 391
- leasingi	15 850	15 613	30 094
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>69 874</b>	<b>119 470</b>	<b>228 700</b>

## 27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 27.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

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

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 marca 2024 roku jest nieistotny.



## 27.2 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 zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.

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

## 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 opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2023.

W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego za rok 2018, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN.

W dniu 19 października 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 5 października 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego za rok 2019, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na dzień 31 grudnia 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 8 396 tys. PLN.

Szczegółowy opis zakończonych w 2023 roku kontroli został przedstawiony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2023.

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

W dniu 18 stycznia 2024 roku Spółka Lokum Deweloper nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczyła za zobowiązania spółki Lokum Góralska dotyczące zapłaty ceny sprzedaży i wynikające z zawartej w dniu 20 grudnia 2023 roku między Lokum Góralska a Lokum Deweloper FIZ umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych. Poręczenie ustalone zostało na okres od dnia zawarcia umowy do czasu pełnego wykonania przez Lokum Góralska zobowiązań określonych w porozumieniu, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 2026 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 ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 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 la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



## 29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

### 29.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

	Rok	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2024 do 31.03.2024		600		
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2023 do 31.03.2023				

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	31.03.2024			72	
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2023		333	690	

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 30. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

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

### 29.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2024 do 31.03.2024		232		
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2023 do 31.03.2023		167		1

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	31.03.2024		196		
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2023		121		



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.

## 30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 30.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

	w spółce dominującej		w spółkach zależnych			Razem
	wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar    prezes zarządu	13	3	24			40
Tomasz Dotkuś    wiceprezes zarządu ds. finansowych -	89	2	82			173
<b>Razem</b>	<b>102</b>	<b>5</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213</b>

### 30.2 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			Razem
	wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk    przewodniczący rady nadzorczej	14					14
Jan Olczyk        wiceprzewodniczący rady nadzorczej	11					11
Arkadiusz Król   sekretarz rady nadzorczej	10					10
Bartosz Krzesiak   członek rady nadzorczej	12					12
Emilia Sawicka    członek rady nadzorczej	12					12
<b>Razem</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59</b>

## 31. Inne istotne wydarzenia

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

W dniu 11 stycznia 2024 roku Lokum 11 zawarła aneks do przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 11,7 ha. W zakresie istotnych warunków umowy strony uzgodniły, że:

- zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi nie później niż do dnia 26 lutego 2026 roku;



- zmieniają mechanizm ustalenia kwoty dodatkowej, poprzez zastąpienie kwoty 700 PLN netto kwotą 800 PLN netto. W wyniku zmiany łączna kwota dodatkowa, dla wyliczenia której strony umowy ustaliły jednakową metodykę w oparciu m.in. o planowane liczby metrów kwadratowych PUM oraz PUU wynikającej z ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę dla całej nieruchomości, bądź wyliczonej z uchwalonego dla całej nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kwoty 800 PLN netto za każdy metr kwadratowy PUM/PUU przy uwzględnieniu wytycznych projektowych stosowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej.

W dniu 11 stycznia 2024 roku LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako Sprzedający) aneks do przedwstępnych umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością budynku, położonych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. W zakresie istotnych warunków umów przedwstępnych strony uzgodniły, że termin zawarcia umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ulegnie skróceniu i nastąpi do dnia 27 lutego 2024 roku, zamiast do końca marca 2024 roku. Pozostałe postanowienia wynikające z ww. umów pozostały bez zmian.

W dniu 27 lutego 2024 roku LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako Sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (częściowo w formie umowy warunkowej) gruntów wraz z własnością budynku przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 45 mln PLN netto, na poczet której zaliczony został uiszczony przez Kupującego zadatek. Umowa sprzedaży zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron.

W dniu 27 lutego 2024 roku LOKUM DEWELOPER FIZ przejęło prawa i obowiązki Lokum 11 wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Poprzecznej we Wrocławiu.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 9 kwietnia 2024 roku LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarł z dwoma spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako Sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 13 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 2,97 mln PLN. Finalizacja transakcji była możliwa z uwagi na nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu.

## **32. 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 i gospodarka przestrzenna. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego. Ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania.

Utrzymujący się wysoki koszt kredytów hipotecznych może w kolejnych kwartałach wpływać na osłabienie popytu na nowe mieszkania, a pierwszych istotnych obniżek stóp procentowych należy się spodziewać dopiero w 2025 roku, przy czym zgodnie z przewidywaniami ekspertów w drugiej połowie 2024 roku inflacja może znów zacząć rosnać, co w dalszej perspektywie może skłonić Radę Polityki Pieniężnej do powrotu do podwyżek stóp procentowych. Zapowiadany przez rząd program „Mieszkanie na start” zastępujący program „Bezpieczny kredyt 2%” wprowadza znacznie więcej ograniczeń w zakresie jego dostępności.



Za dużą część popytu mieszkaniowego odpowiada popyt gotówkowy. Wielu klientów, chcąc zabezpieczyć posiadane środki finansowe przed inflacją, decyduje się na zakup nieruchomości. Dodatkowo okresowy dochód w postaci czynszu oraz potencjalny wzrost ceny nieruchomości wpływa na opłacalność takiej formy inwestowania.

### **Inflacja oraz stopy procentowe**

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych, robocizny, ciągle podnoszenie wymagań w zakresie efektywności energetycznej nowych budynków mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji, a także powodować dalszy wzrost cen ofertowych na nowe mieszkania.

Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez odczyty inflacji znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe, jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez banki, szczególnie na przestrzeni lat 2022 i 2023, spowodowały, iż siła nabywczą oszczędności zmniejszała się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Inwestycje w nieruchomości wciąż uznawane są za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją w długim okresie. Postępujący proces dezinflacji zgodnie z przewidywaniami ekonomistów będzie następował powoli, a podwyższony poziom inflacji może się utrzymać przez kilka kolejnych lat. Przewidywania ekonomistów mówią o ryzyku znacznego wzrostu wysokiej inflacji w drugiej połowie 2024 roku z uwagi na wygasanie tarcz antyinflacyjnych.

Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. We wrześniu 2023 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl łagodzenia polityki pieniężnej obniżając stopę referencyjną do 5,75%. Stopy procentowe NBP mają bezpośrednie przełożenie na wysokość 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 bierze pod uwagę ryzyko dalszego wzrostu kosztów finansowania. Ich obecny poziom w ocenie zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań. Dobra sytuacja płynnościowa pozwoliła w 1 kwartale 2024 roku przeprowadzić wykup obligacji serii I o wartości nominalnej 50 000 tys. PLN.

Naturalnym następstwem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP był między innymi wzrost kosztu pieniądza, co pociągnęło za sobą spadek sprzedaży mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Koszty kredytów hipotecznych w ostatnich miesiącach systematycznie spadały z uwagi na obniżki stóp procentowych NBP, jednakże dalej pozostają na wysokim poziomie, przez co są mniej dostępne dla klientów. Zgodnie z zapowiedziami Rady Polityki Pieniężnej oraz analizami ekspertów obecny poziom stóp procentowych może zostać utrzymany nawet do drugiej połowy 2025 roku. Dodatkowo polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku spowodowała ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora z 5pp do 2,5pp miała pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce. Rekomendacja wskazuje minimalny poziom bufora zmiany wysokości stóp procentowych, jaki powinien być stosowany przez banki. Zgodnie ze stanowiskiem UKNF, banki powinny dostosować poziom bufora, uwzględniając ocenę ryzyka. UKNF zaleca przyjęcia adekwatnych rozwiązań w tym obszarze. Wdrożenie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”, obowiązującego od 1 lipca 2023 roku, również ożywiło rynek nieruchomości. W 2023 roku wzrosła ilość zapytań dotyczących zakupu mieszkań, co potwierdzają także wyniki sprzedaży. Z uwagi na duże zainteresowanie tym programem przewidziane ustawowe limity dopłat na lata 2023 i 2024 zostały wyczerpane. Rząd w swoich komunikatach ogłosił, iż prowadzone są prace w celu przygotowania nowego programu pomocy dla osób chcących kupić mieszkanie, nazwanego roboczo "Mieszkanie na start". Z przedstawionych założeń wynika, że nowy program wprowadza więcej ograniczeń w zakresie dostępności wparcia dla nabywców, jednocześnie znosząc niektóre limity obecne w poprzednim programie. Zarząd nie jest w stanie oszacować, jak powyższe zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i przyszłe wyniki Grupy.

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska zagrożeniem, które może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów mogących zrezygnować z zakupu mieszkania, rozwiązując umowę deweloperską z uwagi na utratę zdolności kredytowej, odmowę przez bank udzielenia kredytu lub też chcących przeczekać 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**

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 2024 roku. Wojna w Ukrainie przyczynia się do znacznego wzrostu kosztów surowców energetycznych, co przekłada się na całą gospodarkę dodatkowo podbijając inflację. Przebieg konfliktu nie zapowiada rychłego przełomu, a potencjalna jego eskalacja może istotnie wpłynąć na całą gospodarkę, w tym także na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.



### **Ryzyko wzrostu kosztów materiałów budowlanych i kosztów pracy w związku z odblokowaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy**

Eksperti oraz analitycy z branży budowlanej spodziewają się znacznego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny w związku z odblokowaniem przez Komisję Europejską środków z Krajowego Planu Odbudowy oraz Funduszu Spójności. Kwota 140 mld EUR ma zostać w najbliższych latach przeznaczona głównie na inwestycje infrastrukturalne. W najbliższych latach Polskę czeka kumulacja inwestycji infrastrukturalnych, co w efekcie może przełożyć się na znaczny wzrost cen materiałów budowlanych. Eksperti wskazują również, że ożywienia można się spodziewać także w inwestycjach prywatnych związanych z budową mieszkań, domów, magazynów, obiektów komercyjnych czy przemysłowych, co dodatkowo spiętrzy ilość rozpoczynanych inwestycji. Branża budowlana już teraz zmaga się z brakiem wykwalifikowanych pracowników, rozpoczęcie wielu inwestycji w krótkim czasie może doprowadzić do jeszcze większych niedoborów kadrowych w firmach z branży budowlanej, co w konsekwencji może spowodować dalszy wzrost kosztów pracy. Do efektywnego i szybkiego wykorzystania środków z KPO konieczne będzie znaczne skrócenie i uproszczenie procedur, o co apelują do rządu przedsiębiorcy oraz eksperti z branży budowlanej. Na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarząd nie jest w stanie oszacować wpływu odblokowania środków z KPO na dalsze funkcjonowanie Grupy Kapitałowej oraz na wyniki osiągnięte w przyszłości.

### **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.

## **33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

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





### 34. 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: 31 marca 2024 roku – 4,3009 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku – 4,3480 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku – 4,3211 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku – 4,7005 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 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	89 125	57 720	20 626	12 280
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 505	15 085	6 365	3 209
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 051	11 958	6 492	2 544
Zysk (strata) netto	22 419	9 563	5 188	2 034
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	21 425	9 104	4 958	1 937
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,19	0,51	0,28	0,11
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,19	0,51	0,28	0,11
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>			<b>4,3211</b>	<b>4,7005</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30 267)	(708)	(7 004)	(151)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(259)	2	(60)	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(52 046)	(34 882)	(12 045)	(7 421)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(82 572)	(35 588)	(19 109)	(7 571)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>			<b>4,3211</b>	<b>4,7005</b>

	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	733 249	839 631	170 487	193 107
Zobowiązania długoterminowe	115 584	160 799	26 874	36 982
Zobowiązania krótkoterminowe	53 098	137 269	12 346	31 571
Kapitał własny	564 567	541 563	131 267	124 555
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	561 977	539 967	130 665	124 187
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>			<b>4,3009</b>	<b>4,3480</b>



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

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>31.03.2024</b> (dane niebadane)	<b>31.12.2023</b>	<b>31.03.2023</b> (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartości niematerialne	91	54	9
Rzeczowe aktywa trwałe	12 344	12 002	12 441
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	753 521	732 411	655 648
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	77 190	90 842	151 431
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 393	1 104	1 945
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>844 539</b>	<b>836 413</b>	<b>821 474</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	116	79	29
Należności z tytułu dostaw i usług	675	8 822	1 003
Pozostałe należności	1 656	1 437	1 184
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	44 063	52 508	2 014
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>46 510</b>	<b>62 846</b>	<b>4 230</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>891 049</b>	<b>899 259</b>	<b>825 704</b>



## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

<b>PASYWA</b>	<b>31.03.2024</b> (dane niebadane)	<b>31.12.2023</b>	<b>31.03.2023</b> (dane niebadane)
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	528 639	528 054	226 469
Zysk/strata z lat ubiegłych	168 729		330 251
Zysk/strata netto	16 259	168 729	10 738
<b>Kapitał własny</b>	<b>717 227</b>	<b>700 383</b>	<b>571 058</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Otrzymane pożyczki	41 622	40 572	32 344
Dłużne papiery wartościowe	49 112	94 336	117 778
Weksle	17 267	17 011	17 331
Leasing	1 048	905	1 573
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 492	30 315	16 160
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	106	106	76
Pozostałe zobowiązania	578	589	590
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>144 225</b>	<b>183 834</b>	<b>185 852</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Dłużne papiery wartościowe	4 912	9 521	39 437
Leasing	771	677	471
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	953	759	906
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	99		346
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 763	769	1 045
Pozostałe zobowiązania	21 099	3 316	26 589
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>29 597</b>	<b>15 042</b>	<b>68 794</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>891 049</b>	<b>899 259</b>	<b>825 704</b>



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

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>6 388</b>	<b>6 090</b>
<i>od jednostek zależnych</i>	6 124	5 894
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	231	167
<i>od pozostałych jednostek</i>	33	29
<b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>	<b>5 980</b>	<b>5 687</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>408</b>	<b>403</b>
Koszty sprzedaży		
Koszty ogólnego zarządu	1 177	957
Pozostałe przychody operacyjne	8	44
Pozostałe koszty operacyjne	4	–
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(765)</b>	<b>(510)</b>
Przychody finansowe	3 105	3 662
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	21 110	14 594
Koszty finansowe	3 186	3 913
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(324)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>20 264</b>	<b>13 509</b>
Podatek dochodowy	4 005	2 771
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>16 259</b>	<b>10 738</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>16 259</b>	<b>10 738</b>
Wynik netto	16 259	10 738
Inne całkowite dochody netto		
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>16 259</b>	<b>10 738</b>

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

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	0,90	0,60
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	0,90	0,60



#### 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 01.01.2024 roku	3 600	528 054	168 729	–	700 383
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>528 054</b>	<b>168 729</b>	<b>–</b>	<b>700 383</b>
Wycena programu motywacyjnego		585			585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku				16 259	16 259
<b>Saldo na dzień 31.03.2024 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>528 639</b>	<b>168 729</b>	<b>16 259</b>	<b>717 227</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	3 600	225 884	330 251	–	559 735
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>225 884</b>	<b>330 251</b>	<b>–</b>	<b>559 735</b>
Wycena programu motywacyjnego		2 339			2 339
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(30 420)		(30 420)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		299 831	(299 831)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku				168 729	168 729
<b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>528 054</b>	<b>–</b>	<b>168 729</b>	<b>700 383</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	3 600	225 884	330 251	–	559 735
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>225 884</b>	<b>330 251</b>	<b>–</b>	<b>559 735</b>
Wycena programu motywacyjnego		585			585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku				10 738	10 738
<b>Saldo na dzień 31.03.2023 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>226 469</b>	<b>330 251</b>	<b>10 738</b>	<b>571 058</b>



## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>20 264</b>	<b>13 509</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(14 115)</b>	<b>(8 951)</b>
Amortyzacja	422	438
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(21 110)	(14 594)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	841	306
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(3)	(44)
Zmiana stanu rezerw	194	19
Zmiana stanu należności	7 451	5 395
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 495)	(1 056)
Inne korekty (program motywacyjny)	585	585
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>6 149</b>	<b>4 558</b>
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(55)	(86)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>6 094</b>	<b>4 472</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>52 727</b>	<b>84 844</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3	44
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	52 724	84 800
w jednostkach powiązanych, w tym:	52 724	84 800
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	32 248	70 700
<i>nabyte obligacje</i>		
<i>otrzymane dywidendy</i>	20 476	14 100
Inne wpływy inwestycyjne		
<b>Wydatki</b>	<b>15 331</b>	<b>13 511</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	262	42
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	15 069	13 469
w jednostkach powiązanych, w tym:	15 069	13 469
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	15 069	13 469
<i>nabycie udziałów i akcji</i>		
Inne wydatki inwestycyjne		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>37 396</b>	<b>71 333</b>



## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	–	<b>2 000</b>
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek		2 000
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Inne wpływy finansowe		
<b>Wydatki</b>	<b>51 935</b>	<b>82 705</b>
Nabycie akcji własnych		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
Spląty pożyczek		15 571
Wykup dłużnych papierów wartościowych	50 000	58 745
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	222	130
Odsetki	1 713	8 259
Inne wydatki finansowe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(51 935)</b>	<b>(80 705)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(8 445)</b>	<b>(4 900)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	52 508	6 914
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>44 063</b>	<b>2 014</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–



## 6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2024 roku – 4,3009 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku – 4,3480 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku – 4,3211 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku – 4,7005 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 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	6 388	6 090	1 478	1 296
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(765)	(510)	(177)	(108)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 264	13 509	4 690	2 874
Zysk (strata) netto	16 259	10 738	3 763	2 284
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	16 259	10 738	3 763	2 284
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,90	0,60	0,21	0,13
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,90	0,60	0,21	0,13
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>			<b>4,3211</b>	<b>4,7005</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 094	4 472	1 410	951
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 396	71 333	8 654	15 176
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(51 935)	(80 705)	(12 019)	(17 169)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(8 445)	(4 900)	(1 954)	(1 042)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>			<b>4,3211</b>	<b>4,7005</b>

	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	31.03.2024 (dane niebadane)	31.12.2023
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	891 049	899 259	207 177	206 821
Zobowiązania długoterminowe	144 225	183 834	33 534	42 280
Zobowiązania krótkoterminowe	29 597	15 042	6 882	3 460
Kapitał własny	717 227	700 383	166 762	161 082
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>			<b>4,3009</b>	<b>4,3480</b>





## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 8 maja 2023 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
8 maja 2024 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
8 maja 2024 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	