



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2025 r. – 30.09.2025 r.



Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	18
4. Sezonowość działalności	18
5. Segmenty operacyjne	19
6. Zapasy	19
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	20
9. Pozostałe aktywa finansowe	20
10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	21
11. Dłużne papiery wartościowe	21
12. Leasing	22
13. Kredyty bankowe	25
14. Rezerwy	26
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	27
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27
17. Instrumenty finansowe	27
18. Przychody i koszty	28
19. Przychody finansowe	29
20. Koszty finansowe	29
21. Podatek dochodowy	30
22. Odroczony podatek dochodowy	30
23. Zysk na akcję	33
24. Dywidendy	33
25. Przepływy pieniężne	34
26. Uzgodnienie stanu zadłużenia	36
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	36
28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	37
29. Istotne sprawy sądowe	37
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	37
31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej	39
32. Program motywacyjny	39
33. Inne istotne wydarzenia	40
34. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy	41
35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	42
36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	43
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	44
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	44
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	46
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	46
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	47
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	48
6. Korekta błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych	50
7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	53
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	54



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024*	30.09.2024* (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		137	221	107
Rzeczowe aktywa trwałe		11 169	11 381	11 390
Nieruchomości inwestycyjne		18 048	18 043	18 043
Należności długoterminowe		46	62	68
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	24 391	21 779	21 253
Aktywa trwałe		53 791	51 486	50 861
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6	686 494	538 527	511 788
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	9 536	18 767	20 726
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		142	1	
Pozostałe aktywa finansowe	9	69 399	66 159	83 381
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 492	25 680	27 035
Aktywa obrotowe		789 063	649 134	642 930
Aktywa razem		842 854	700 620	693 791

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w nocie 2.4



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2024 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	10	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		423 121	407 223	407 093
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		549 091	533 193	533 063
Udziały niedające kontroli		14	(2 186)	(2 179)
Kapitał własny		549 105	531 007	530 884
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	11	141 177	48 068	49 178
Leasing	12	38 281	13 203	13 065
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	25 929	28 426	30 272
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	2 320	2 960	2 900
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	123	123	106
Pozostałe zobowiązania		10 226	8 342	10 232
Zobowiązania długoterminowe		218 056	101 122	105 753
Zobowiązania krótkoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	11	12 265	4 765	4 919
Leasing	12	3 819	1 795	1 779
Kredyty bankowe	13	2 718	6 850	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	1 360	1 420	1 390
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	978	868	800
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	15	30 579	16 467	14 697
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	23 973	21 050	20 280
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1	15 276	13 289
Zobowiązania krótkoterminowe		75 693	68 491	57 154
Zobowiązania razem		293 749	169 613	162 907
Pasywa razem		842 854	700 620	693 791



Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	18	51 015	164 278	16 863	30 394
Koszt własny sprzedaży	18	31 293	101 174	10 445	18 475
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 722	63 104	6 418	11 919
Koszty sprzedaży		8 085	9 348	2 808	3 023
Koszty ogólnego zarządu		22 188	12 872	11 280	4 576
Pozostałe przychody operacyjne		49 360	2 030	876	753
Pozostałe koszty operacyjne		979	645	511	232
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		37 830	42 269	(7 305)	4 841
Przychody finansowe	19	4 206	6 888	1 338	2 331
Koszty finansowe	20	8 532	4 615	3 129	1 335
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów		16	466	(95)	234
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		33 520	45 008	(9 191)	6 071
Podatek dochodowy	21,22	6 780	8 811	(1 607)	798
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		26 740	36 197	(7 584)	5 273
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–	–	–
Zysk (strata) netto		26 740	36 197	(7 584)	5 273
Zysk (strata) netto przypadający:					
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		26 735	34 539	(7 689)	5 068
– podmiotom niekontrolującym		5	1 658	105	205
Inne dochody całkowite					
Całkowite dochody		26 740	36 197	(7 584)	5 273
Całkowite dochody przypadające:					
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		26 735	34 539	(7 689)	5 068
– podmiotom niekontrolującym		5	1 658	105	205



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	1,49	1,92	(0,43)	0,28
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	1,49	1,92	(0,43)	0,28
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej					
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	1,49	1,92	(0,43)	0,28



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

Rok zakończony 31 grudnia 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
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(38)	(38)		(38)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(43 200)	(43 200)	(5 433)	(48 633)
Wycena programu motywacyjnego			2 339	2 339		2 339
Razem transakcje z właścicielami	–	–	(40 899)	(40 899)	(5 433)	(46 332)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku			34 125	34 125	1 651	35 776
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	34 125	34 125	1 651	35 776
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(6 774)	(6 774)	(3 782)	(10 556)
Saldo na koniec okresu	3 600	122 370	407 223	533 193	(2 186)	531 007



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			3	3		3
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(43 200)	(43 200)	(5 433)	(48 633)
Wycena programu motywacyjnego			1 754	1 754		1 754
Razem transakcje z właścicielami	–	–	(41 443)	(41 443)	(5 433)	(46 876)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku			34 539	34 539	1 658	36 197
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	34 539	34 539	1 658	36 197
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(6 904)	(6 904)	(3 775)	(10 679)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	407 093	533 063	(2 179)	530 884



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024*	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 520	45 008	(9 191)	6 071
Korekty razem	(90 085)	(68 542)	(13 994)	(17 516)
Amortyzacja	25	1 276	396	393
Odsetki	25	4 675	1 821	(924)
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	25	(31)	–	(142)
Zmiana stanu rezerw		(590)	(349)	(267)
Zmiana stanu zapasów	25	(120 271)	(22 105)	(15 749)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		(4 812)	(3 362)	(6 706)
Zmiana stanu należności	25	9 211	1 039	597
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25	18 703	7 982	4 698
Inne korekty (program motywacyjny)	32	1 754	584	584
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	(56 565)	(23 534)	(23 185)	(11 445)
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy		(26 769)	(302)	(1 257)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(83 334)	(40 051)	(23 487)	(12 702)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(652)	(103)	(92)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		222	185	143
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym				
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym				
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym				
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym				
Otrzymane odsetki				
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	2.4	(115 000)	(17 000)	(47 500)
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	2.4	120 424	33 890	62 439
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 994	(4 763)	16 972	14 990



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024*	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024*
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 000		–	
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(50 000)	–	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	5 040		2 754	
Spłaty kredytów	(9 172)		(2 874)	
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(519)	(485)	(221)	(81)
Odsetki zapłacone	(8 278)	(4 457)	(4 813)	(15)
Dywidendy wypłacone	24	(10 919)	2 471	(48 633)
Inne wydatki finansowe				
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	76 152	(103 575)	(2 683)	(48 729)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 188)	(148 389)	(9 198)	(46 441)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	25 680	175 424	32 690	73 476
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	23 492	27 035	23 492	27 035
o ograniczonej możliwości dysponowania	598	1 398	220	712

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w notcie 2.4



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.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku jednostką dominującą wyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. była spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna, a jednostką dominującą najwyższego szczebla - 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 posiadała akcje Lokum Deweloper S.A.) stała się spółka Halit sp. z o. o.

W dniu 1 października 2024 roku nastąpiło połączenie spółki pod firmą Halit sp. z o.o. (spółka przejmująca) ze spółką Nasze Pasaże S.A. (spółka przejmowana). Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. W związku z połączeniem spółka Halit sp. z o.o. stała się większościowym akcjonariuszem Lokum Deweloper S.A. (70,89%).

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie, jego członkami byli:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie, jej członkami byli:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,



- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Emilia Sawicka – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie, jego członkami byli:

- 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 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
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 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum la Vida
Olczyk sp. z o.o. Lokum Góralska sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Góralska
Olczyk sp. z o.o. Lokum Siechnice II sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Siechnice II
Olczyk sp. z o.o. Lokum Rent sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Rent
Poprzeczna P.S.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Poprzeczna
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	Lokum Deweloper FIZ

Na dzień 30 września 2025 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W 2024 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum 7, Lokum 9 i Lokum 13, które połączyły się z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej oraz Lokum Siechnice, dla której w listopadzie 2024 roku podjęto uchwałę w sprawie rozwiązania spółki bez likwidacji.



Na dzień 30 września 2025 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych);
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 8, Lokum 11, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum la Vida, Lokum Góralska, Lokum Siechnice II, Lokum Rent, Poprzeczna;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Deweloper S.A.).

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

W dniu 26 marca 2025 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej - Poprzeczna Prosta Spółka Akcyjna. W dniu 27 marca 2025 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001164139. Akcjonariuszami spółki są: Olczyk oraz Lokum Holding 1. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

W dniu 28 kwietnia 2025 roku zmieniła się struktura własnościowa spółki Lokum 11, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariuszy Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 30 czerwca 2025 roku doszło do zmian umów spółek z Grupy Kapitałowej w zakresie wystąpienia wspólnika Arkadiusza Króla (Lokum 1, Lokum 4, Lokum 8, Lokum 14, Lokum 15, Lokum Góralska, Lokum la Vida, Lokum Rent, Lokum Siechnice II).

W dniu 25 lipca 2025 roku uzgodniono i zawarto plan połączenia spółki Lokum 11 ze spółką Lokum Holding 1, w ramach którego Lokum Holding 1 pełni rolę spółki przejmującej, a Lokum 11 – spółki przejmowanej. W dniu 9 września 2025 roku obie spółki podjęły uchwały dotyczące połączenia.

W dniu 23 września 2025 roku dokonano zmian umów spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w związku z wystąpieniem wspólnika Marka Kokota ze spółek: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 8, Lokum 14, Lokum 15, Lokum Góralska, Lokum la Vida, Lokum Rent oraz Lokum Siechnice II. Zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd po 30 września 2025 roku.

W dniu 30 września 2025 roku dokonano wykupu dwóch certyfikatów inwestycyjnych Lokum Deweloper FIZ należących do Marka Kokota oraz dwóch certyfikatów inwestycyjnych Lokum Deweloper FIZ posiadanych przez Spółkę.

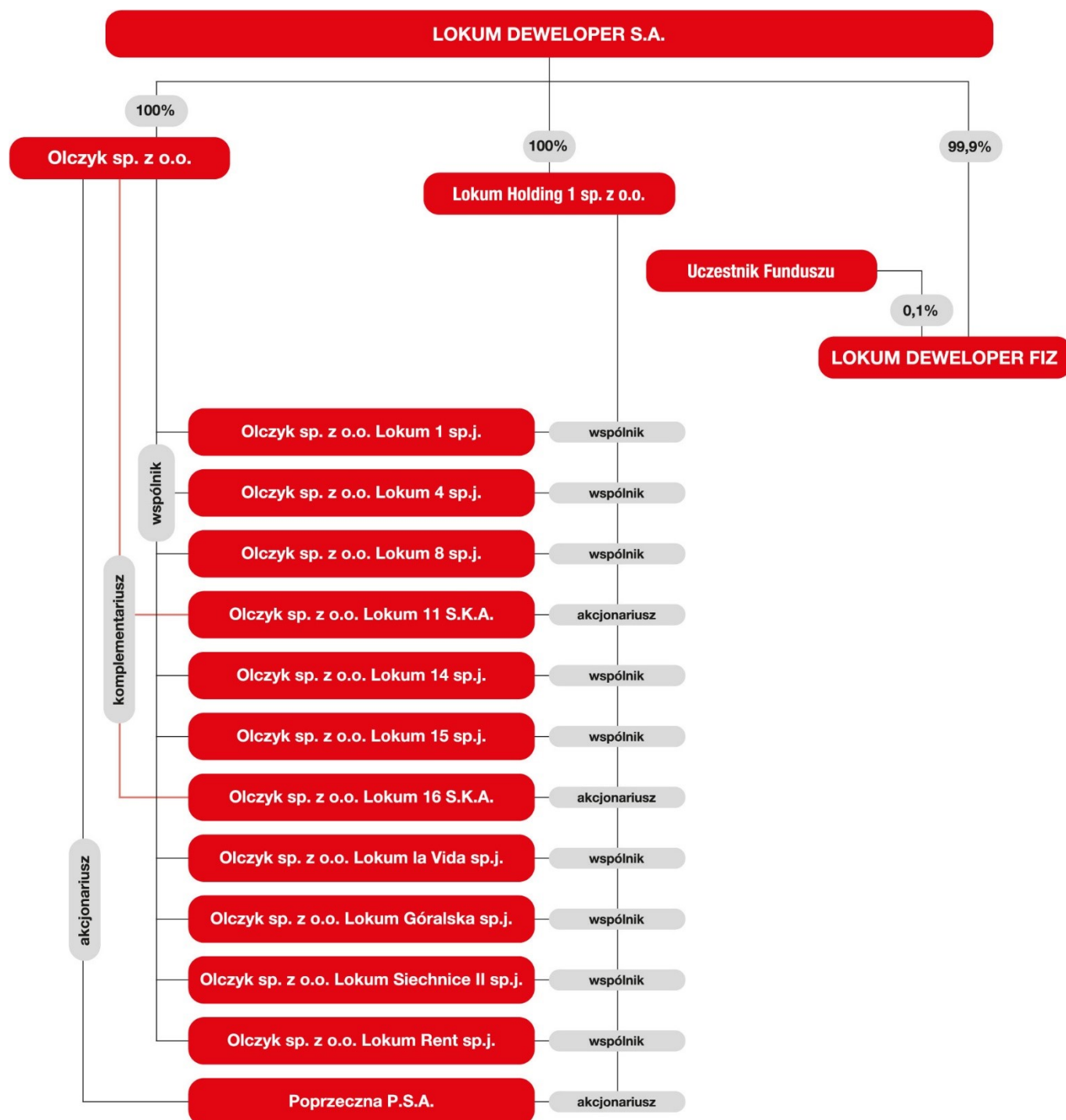
W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 października 2025 roku doszło do wpisu połączenia spółek Lokum 11 z Lokum Holding 1.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 września 2025 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2024. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2024 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 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 2024 roku, opublikowanym w dniu 21 marca 2025 roku.

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

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

2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku.

2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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



Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

2.4 Korekta błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych oraz zmiana sposobu prezentacji

W wyniku przeglądu i analizy stosowanych praktyk rachunkowych, Grupa zidentyfikowała błąd prezentacyjny polegający na wykazywaniu jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”. Zgodnie z definicją zawartą w MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, ekwiwalenty środków pieniężnych to krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje, które są łatwo wymienne na określone kwoty środków pieniężnych oraz obarczone są nieznacznym ryzykiem zmiany wartości. Jednostki uczestnictwa posiadane przez Grupę, mimo wysokiej płynności, podlegają ryzyku zmiany wartości innemu niż nieznaczące, co jest charakterystyczne dla instrumentów kapitałowych lub dłużnych. Po przeprowadzonej analizie Grupa ustaliła, że jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych nie spełniają wszystkich kryteriów ekwiwalentów środków pieniężnych określonych w MSR 7. Poprawna klasyfikacja tych aktywów, zgodnie z przyjętymi przez Grupę zasadami rachunkowości oraz wymogami MSSF 9 Instrumenty finansowe, to „Pozostałe aktywa finansowe”.

Zgodnie z wymogami MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, Grupa dokonała korekty zidentyfikowanego błędu poprzez retrospektywne przekształcenie danych porównawczych za rok zakończony 31 grudnia 2024 oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku. Oznacza to, że dane porównawcze zostały zaprezentowane tak, jakby błąd nigdy nie wystąpił. Korekta ma charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpływa na kapitał własny, łączną wartość aktywów ani wynik finansowy. Wpływa natomiast na prezentację danych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w rachunku przepływów pieniężnych: nabycia/umorzenia jednostek nie są już zmianami stanu ekwiwalentów środków pieniężnych, lecz przepływami z działalności inwestycyjnej.

W poprzednim okresie sprawozdawczym (na dzień 30 czerwca 2025 roku) Grupa dokonała zmiany sposobu prezentacji w sprawozdaniu finansowym pozycji „Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych”. Wcześniej środki te prezentowane były jako odrębna pozycja w aktywach bilansu. Począwszy od wspomnianego okresu, zostały one ujęte w szerszej kategorii „Pozostałe aktywa finansowe”. W bieżącym okresie sprawozdawczym (na dzień 30 września 2025 roku) utrzymano ten sposób prezentacji. Zmiana ta nie wpływa na wartości bilansowe środków pieniężnych ani na wynik finansowy jednostki – stanowi jedynie zmianę klasyfikacji w prezentowanym sprawozdaniu finansowym.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej za rok 2024 oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Grupa Kapitałowa przekształciła dane porównawcze. Odpowiednio przekształcone zostały również informacje prezentowane w nocie nr 9, 25 i 36 niniejszego sprawozdania finansowego.

Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	31.12.2024 opublikowane	zmiana	31.12.2024 zmiana
Aktywa trwałe	51 486		51 486
AKTYWA OBROTOWE			–
Zapasy	538 527		538 527
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	11 749	(11 749)	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 767		18 767
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1		1
Pozostałe aktywa finansowe		66 159	66 159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 090	(54 410)	25 680
Aktywa obrotowe	649 134	–	649 134
Aktywa razem	700 620	–	700 620



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	30.09.2024 (dane niebadane) opublikowane	zmiana	30.09.2024 (dane niebadane) zmiana
Aktywa trwałe	50 861		50 861
AKTYWA OBROTOWE			-
Zapasy	511 788		511 788
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	12 434	(12 434)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 726		20 726
Pozostałe aktywa finansowe		83 381	83 381
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	97 982	(70 947)	27 035
Aktywa obrotowe	642 930	-	642 930
Aktywa razem	693 791	-	693 791

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	01.01.2024	zmiana	01.01.2024 zmiana
Aktywa trwałe	52 859		52 859
AKTYWA OBROTOWE			-
Zapasy	460 877		460 877
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	11 431	(11 431)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	78 337		78 337
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	79		79
Pozostałe aktywa finansowe		72 055	72 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	236 048	(60 624)	175 424
Aktywa obrotowe	786 772	-	786 772
Aktywa razem	839 631	-	839 631

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2024 do 30.09.2024 opublikowane	zmiana	od 01.01.2024 do 30.09.2024 zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 008		45 008
Korekty razem	(62 662)	(5 880)	(68 542)
Amortyzacja	1 278		1 278
Odsetki	4 585	(5 880)	(1 295)
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(241)		(241)
Zmiana stanu rezerw	221		221
Zmiana stanu zapasów	(50 799)		(50 799)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	(1 003)		(1 003)
Zmiana stanu należności	57 590		57 590



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2024 do 30.09.2024 opublikowane	zmiana	od 01.01.2024 do 30.09.2024 zmiana
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(76 047)		(76 047)
Inne korekty (program motywacyjny)	1 754		1 754
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	(17 654)	(5 880)	(23 534)
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy	(16 517)		(16 517)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(34 171)	(5 880)	(40 051)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(563)		(563)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	243		243
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym			
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane odsetki			
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		(168 000)	(168 000)
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		163 557	163 557
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(320)	(4 443)	(4 763)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)		(50 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów			
Spłaty kredytów			
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(485)		(485)
Odsetki zapłacone	(4 457)		(4 457)
Dywidendy wypłacone	(48 633)		(48 633)
Inne wydatki finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(103 575)		(103 575)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(138 066)	(10 323)	(148 389)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	236 048	(60 624)	175 424
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	97 982	(70 947)	27 035
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 398		1 398



3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Pozostałe zdarzenia i transakcje

W wyniku ustanowionego nowego programu, w dniu 30 stycznia 2025 roku Emitent podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii K, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 000 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2025 roku Emitent dokonał warunkowego przydziału 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Ostateczny przydział i wydanie obligacji nastąpiło w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji tj. 21 lutego 2025 roku, na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych i opłacenia przez inwestorów obligacji przydzielonych im warunkowo zgodnie z decyzją Emitenta. W dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLLKMDW00106. Tym samym, w dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu w ASO, a od dnia 28 lutego 2025 roku rozpoczęło się ich notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

W dniu 12 marca 2025 roku Lokum Holding 1 zawarła umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, o powierzchni ok. 1,42 ha, wraz z prawami do dokumentacji. Cena sprzedaży za nieruchomość wraz z prawami do dokumentacji wyniosła 67 mln zł netto plus należny podatek VAT oraz podatek od czynności cywilnoprawnych. Umowa sprzedaży zawierała typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz ich odpowiedzialności.

Wpływ opisanego powyżej zdarzenia jednorazowego na wynik skonsolidowany zaprezentowano w poniższej tabeli:

Wpływ zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 520
Podatek dochodowy	6 780
Zysk (strata) netto	26 740
Wynik netto na działalności predeweloperskiej	38 334
Zysk (strata) netto bez zdarzeń jednorazowych	(11 594)
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>(11 599)</i>
<i>Zysk (strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>(0,64)</i>

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa dokonała zmian w strukturze właścicielskiej spółek zależnych, opisanych w nocie 1.4 „Informacje o Grupie Kapitałowej”. W wyniku wystąpienia wspólników mniejszościowych i przejęcia ich udziałów, na dzień 30 września 2025 roku Grupa nie posiada już istotnych udziałów niekontrolujących. W pozycji kapitałów „Udziały niedające kontroli” wykazano jedynie udział wspólnika mniejszościowego w funduszu Lokum Deweloper FIZ (dwa certyfikaty inwestycyjne). Zdarzenia te miały istotny wpływ na sytuację finansową Grupy, w szczególności poprzez przejęcie kapitałów przypadających na udziały niekontrolujące i zmianę struktury kapitałów własnych.

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

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



5. Segmenty operacyjne

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

6. Zapasy

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

	30.09.2025 (dane niebadane)			31.12.2024			30.09.2024 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		11	11		32	32		59	59
Półprodukty i produkcja w toku	52 570	271 821	324 391	70 121	168 792	238 913	70 121	129 948	200 069
Wyroby gotowe	4 240	57 136	61 376	5 751	79 630	85 381	6 245	91 214	97 459
Towary	259 416		259 416	200 237		200 237	200 237		200 237
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	41 300		41 300	13 964		13 964	13 964		13 964
Wartość bilansowa zapasów razem	357 526	328 968	686 494	290 073	248 454	538 527	290 567	221 221	511 788

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

W okresie dziewięciu miesięcy 2025 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 grudnia 2024 roku odpis aktualizujący wartość zapasów również nie wystąpił.

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2025 roku wynosiła 236 126 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 157 948 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. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 29 maja 2024 roku.

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. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 13 maja 2024 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 września 2025 roku wynosiła 331 474 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 331 474 tys. PLN).



7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2024 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	791	2 482	2 773
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	5 916	4 849	6 140
Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		10 102	10 068
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	95	123	32
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 669	1 146	1 648
Pozostałe należności	65	65	65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	9 536	18 767	20 726
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 561)	(1 577)	(1 463)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	11 097	20 344	22 189

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	1 577	1 929	1 929
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	126	572	393
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (–)	(142)	(924)	(859)
Stan na koniec okresu	1 561	1 577	1 463

9. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024*	30.09.2024* (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	52 838	54 410	70 947
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	16 561	11 749	12 434
Pozostałe aktywa finansowe razem	69 399	66 159	83 381

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w notcie 2.4

Grupa wycenia jednostki uczestnictwa w funduszach w wartości godziwej jako iloczyn ich ilości oraz wartości z wyceny pojedynczej jednostki uczestnictwa.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych stanowią zaliczki wpłacone przez klientów na indywidualne rachunki powiernicze z tytułu sprzedanych im produktów, zgodnie z postanowieniami umów zawieranych z klientami.



10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący, Lokum Deweloper S.A., został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2025 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 3 600 tys. PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz uczestniczy w podziale dywidendy na równych zasadach.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, jak również w roku 2024, liczba akcji Spółki nie uległa zmianie.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit Sp. z o.o.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Kuźniar Fundacja Rodzinna	3 044 343	3 044 343	16,91%	16,91%
Pozostali akcjonariusze*	2 110 967	2 110 967	11,73%	11,73%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

11. Dłużne papiery wartościowe

W wyniku ustanowionego nowego programu, w dniu 30 stycznia 2025 roku Emitent podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii K, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 000 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2025 roku Emitent dokonał warunkowego przydziału 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Ostateczny przydział i wydanie obligacji nastąpiło w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji tj. 21 lutego 2025 roku, na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych i opłacenia przez inwestorów obligacji przydzielonych im warunkowo zgodnie z decyzją Emitenta. W dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLLKMDW00106. Tym samym, w dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu w ASO, a od dnia 28 lutego 2025 roku rozpoczęło się ich notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

Seria	K
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
łącna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	21 lutego 2025 roku
Dzień Wykupu	21 sierpnia 2028 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Emitent nie określił celu emisji

Seria	K
Dni płatności odsetek	21 sierpnia 2025 roku, 21 lutego 2026 roku, 21 sierpnia 2026 roku, 21 lutego 2027 roku, 21 sierpnia 2027 roku, 21 lutego 2028 roku, 21 sierpnia 2028 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,70 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 3,70 – 4,20 % w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2025 roku Grupa nie przeprowadziła wykupu papierów dłużnych.

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

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 31.12.2024							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 833	4 765	48 068	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 31.12.2024 roku		53 000	52 833	4 765	48 068		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.09.2024							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	54 097	4 919	49 178	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 30.09.2024 roku (dane niebadane)		53 000	54 097	4 919	49 178		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J oraz serii K na dzień 30 września 2025 roku wynosiła 0,21. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu).

12. Leasing

12.1 Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 30 września 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 30 września 2024 roku.



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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		913			913
Transfer*		(394)			(394)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	(1 507)				(1 507)
Wartość brutto na koniec okresu	–	1 681	66	18 397	20 144
Umorzenie na początek okresu	(637)	(341)	–	(4 433)	(5 411)
Amortyzacja (–)	(127)	(311)			(438)
Transfer*		230			230
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	764				764
Umorzenie na koniec okresu	–	(422)	–	(4 433)	(4 855)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	870	821	66	13 964	15 721
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	1 259	66	13 964	15 289

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



Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		459			459
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(1 507)				(1 507)
Wartość brutto na koniec okresu	-	1 621	66	18 397	20 084
Umorzenie na początek okresu	(637)	(341)	-	(4 433)	(5 411)
Amortyzacja (-)	(127)	(228)			(355)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	764				764
Umorzenie na koniec okresu	-	(569)	-	(4 433)	(5 002)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrocenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	870	821	66	13 964	15 721
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	-	1 052	66	13 964	15 082

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

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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	46	106
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	1 185	1 574
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	800	395
zmiennych opłat leasingowych nieuwjętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	220	232

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

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



	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2024				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 985	6 076	28 654	36 715
Koszty finansowe (-)	(190)	(1 503)	(20 024)	(21 717)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 795	4 573	8 630	14 998

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	
Stan na 30.09.2024 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 948	6 073	28 654	36 675
Koszty finansowe (-)	(169)	(1 638)	(20 024)	(21 831)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 779	4 435	8 630	14 844

12.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku oraz w 2024 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku wyniosły 2 510 tys. PLN (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024: 2 164 tys. PLN).

13. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 września 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 30 września 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	2 718	2 718		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
Saldo na dzień 30.09.2025 roku (dane niebadane)			220 982	2 718	2 718	–		

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	6 850	6 850		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
Saldo na dzień 31.12.2024 roku			220 982	6 850	6 850	–		



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
Saldo na dzień 30.09.2024 roku (dane niebadane)			220 982	–	–	–		

14. Rezerwy

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2024	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	112	4 110	753	4 975
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	11	270	868	1 149
Wykorzystanie rezerw (–)			(753)	(753)
Stan rezerw na koniec okresu	123	4 380	868	5 371
- długoterminowe	123	2 960		3 083
- krótkoterminowe		1 420	868	2 288

Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	112	4 110	753	4 975
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		180	41	221
Wykorzystanie rezerw (–)				–
Stan rezerw na koniec okresu	112	4 290	794	5 196
- długoterminowe	106	2 900		3 006
- krótkoterminowe	6	1 390	794	2 190



15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2024 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	14 917	6 574	10 064
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	15 662	9 893	4 633
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	30 579	16 467	14 697

16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2024 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 999	17 367	18 691
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 219	3 610	1 461
Pozostałe zobowiązania	3 755	73	128
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	23 973	21 050	20 280

17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.09.2025 (dane niebadane)		31.12.2024		30.09.2024 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	16 561	16 561	11 749	11 749	12 434	12 434
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 666	3 666	13 980	13 980	14 654	14 654
Środki pieniężne	23 492	23 492	25 680	25 680	27 035	27 035
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Pozostałe aktywa finansowe - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	52 838	52 838	54 410	54 410	70 947	70 947



Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.09.2025 (dane niebadane)		31.12.2024		30.09.2024 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	155 279	153 442	53 182	52 833	54 466	54 097
Kredyty bankowe	2 722	2 718	6 875	6 850		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30 579	30 579	16 467	16 467	14 697	14 697
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 980	31 980	25 782	25 782	29 051	29 051
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu leasingu		42 100		14 998		14 844

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 Przychody finansowe i nocie 20 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2024 roku.

18. Przychody i koszty

Przychody	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży, w tym:	51 015	164 278	16 863	30 394
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	47 170	157 566	16 155	28 618
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	1 788	4 733	90	1 361
– pozostałe	2 057	1 979	618	415
SUMA przychodów ze sprzedaży	51 015	164 278	16 863	30 394
Pozostałe przychody operacyjne	49 360	2 030	876	753
Przychody finansowe	4 206	6 888	1 338	2 331
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	104 581	173 196	19 077	33 478
Przychody z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Wartość przychodów razem	104 581	173 196	19 077	33 478

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



Koszty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Koszt własny sprzedaży	31 293	101 174	10 445	18 475
Koszty sprzedaży	8 085	9 348	2 808	3 023
Koszty ogólnego zarządu	22 188	12 872	11 280	4 576
Pozostałe koszty operacyjne	979	645	511	232
Koszty finansowe	8 532	4 615	3 129	1 335
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	(16)	(466)	95	(234)
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	71 061	128 188	28 268	27 407
Koszty z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Wartość kosztów razem	71 061	128 188	28 268	27 407

19. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Odsetki, w tym:	354	1 003	34	75
<i>od środków pieniężnych</i>	353	1 003	33	75
<i>pozostałe</i>	1		1	
Zysk/(strata) z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	3 852	5 880	1 304	2 255
Pozostałe przychody finansowe		5		1
Przychody finansowe razem	4 206	6 888	1 338	2 331

20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Odsetki, w tym:	8 528	4 585	3 125	1 331
<i>od obligacji</i>	8 481	4 479	3 111	1 316
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	46	106	14	15
<i>pozostałe</i>	1			
Różnice kursowe	4	4	4	4
Pozostałe koszty finansowe		26		
Koszty finansowe razem	8 532	4 615	3 129	1 335



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

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

21. Podatek dochodowy

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Podatek bieżący				
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	11 401	16 642	180	8 464
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(48)			
Podatek bieżący	11 353	16 642	180	8 464
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	22	(4 573)	(1 787)	(7 666)
Podatek odroczony	(4 573)	(7 831)	(1 787)	(7 666)
Podatek dochodowy razem	6 780	8 811	(1 607)	798

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

22. Odroczony podatek dochodowy

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

	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2024 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 779	22 491	22 491
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 426	39 344	39 344
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(6 647)	(16 853)	(16 853)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	4 573	10 244	7 831
Zyski zatrzymane (+/-)	536	(38)	3
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 538)	(6 647)	(9 019)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 391	21 779	21 253
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 929	28 426	30 272



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

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

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



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 września 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:			30.09.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	377	133			510
Nieruchomości inwestycyjne	833				833
Zapasy	107 885	(5 221)	(199)		102 465
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 172	(735)			1 437
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	112				112
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	753	41			794
Pozostałe rezerwy	3 956	173			4 129
Dłużne papiery wartościowe	1 422	35			1 457
Zobowiązania handlowe	775	(656)			119
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	91	(91)			–
Razem różnice przejściowe	118 376	(6 321)	(199)	–	111 856
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	22 491				21 253

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.09.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 691	(639)			1 052
Nieruchomości inwestycyjne	64				64
Zapasy	12 173				12 173
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	929	(455)			474
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	852	(291)			561
Pasywa:					
Leasing	(13 483)	754			(12 729)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	68 421	(48 888)	(217)		19 316
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	136 429	1 984			138 413
Razem różnice przejściowe	207 076	(47 535)	(217)	–	159 324
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	39 344				30 272



23. Zysk na akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę istniejących akcji zwykłych w tym okresie.

Rozwodniony zysk na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę istniejących akcji zwykłych, skorygowaną o wpływ wszystkich potencjalnie rozwodniających instrumentów kapitałowych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w roku 2024 liczba akcji zwykłych nie uległa zmianie. Na dzień 30 września 2025 roku spółka Lokum Deweloper S.A. nie posiada potencjalnie rozwodniających akcji zwykłych.

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

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	26 735	34 539	(7 689)	5 068
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,49	1,92	(0,43)	0,28
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,49	1,92	(0,43)	0,28
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–	–	–
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	26 735	34 539	(7 689)	5 068
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,49	1,92	(0,43)	0,28
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,49	1,92	(0,43)	0,28

24. Dywidendy

W dniu 20 maja 2025 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę o przeznaczeniu części zysku netto za rok 2024 w kwocie 9 000 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki. Dywidenda wyniosła 0,50 PLN na jedną akcję i obejmowała wszystkie 18 000 000 akcji Spółki. Jako dzień dywidendy ustalono 28 maja 2025 roku, a dzień wypłaty dywidendy określono na 4 czerwca 2025 roku. Pozostała część zysku netto za rok 2024 w kwocie 22 153 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 26 czerwca 2024 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę o przeznaczeniu części zysku netto za rok 2023 w kwocie 43 200 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki. Dywidenda wyniosła 2,40 PLN na jedną akcję i obejmowała wszystkie 18 000 000 akcji Spółki. Jako dzień dywidendy ustalono 15 sierpnia 2024 roku, a dzień wypłaty dywidendy określono na 22 sierpnia 2024 roku. Pozostała część zysku netto za rok 2023 w kwocie 125 529 tys. PLN została przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki, z przeznaczeniem na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy lub dywidendy w przyszłych okresach.



W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa dokonała zmian w strukturze właścicielskiej spółek zależnych, szczegółowo opisanych w nocie 1.4 „Informacje o Grupie Kapitałowej”. W wyniku wystąpienia wspólników mniejszościowych, na dzień 30 września 2025 roku Grupa nie posiada już istotnych udziałów niedających kontroli. Wspólnicy mniejszościowi, którzy wystąpili ze spółek, utracili prawo do udziału w zysku oraz do dywidendy, za rok 2025.

Do momentu wystąpienia, wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli uczestniczyli w zyskach spółek operacyjnych w łącznej wysokości 2,50% (w roku 2024 – 3,75%). W następstwie wystąpienia wspólnicy ci utracili prawo do udziału w zysku, w tym w zysku za rok 2025.

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych wspólnikom nieposiadającym kontroli przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)
Lokum 1	46	89	89
Lokum 4	933	1 557	1 557
Lokum 7		57	57
Lokum 8	555	1 882	1 882
Lokum 9		36	36
Lokum 11	8		
Lokum 13		884	884
Lokum 15	377	928	928
RAZEM	1 919	5 433	5 433

25. Przepływy pieniężne

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024*
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	84	
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 192	1 278
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach		
	1 276	1 278
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
(zysk)/strata z jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	(3 852)	(5 880)
odsetki od leasingu	46	106
odsetki i opłaty zapłacone od obligacji	7 872	4 239
odsetki i opłaty naliczone od obligacji	609	240
	4 675	(1 295)



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

**od 01.01.2025
do 30.09.2025**

**od 01.01.2024
do 30.09.2024***

Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(222)	(243)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	191	2
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych		
	(31)	(241)

Zmiana należności

zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	9 231	57 611
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	16	(21)
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(36)	
	9 211	57 590

Zmiana stanu zapasów

zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(147 967)	(50 911)
korekta o koszty finansowe	360	112
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	27 336	
	(120 271)	(50 799)

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych

zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	17 035	(75 552)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu umorzenia certyfikatów inwestycyjnych	(13)	
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(203)	(220)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	1 884	(275)
	18 703	(76 047)

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w notcie 2.4



26. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	rok zakończony 31 grudnia 2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	52 833	103 857	103 857
- kredyty	6 850		
- leasingi	14 998	15 613	15 613
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	74 681	119 470	119 470
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	5 040	15 052	
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji	100 000		
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(9 172)	(8 202)	
wypływy z tyt. wykupu obligacji		(50 000)	(50 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(519)	(785)	(485)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(8 278)	(7 093)	(4 457)
	87 071	(51 028)	(54 942)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	24 397	913	459
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 224	(743)	
odsetki i prowizje naliczone w okresie	8 887	6 069	4 697
Zobowiązania finansowe na koniec okresu	36 508	6 239	5 156
- obligacje	153 442	52 833	54 097
- kredyty	2 718	6 850	
- leasingi	42 100	14 998	14 844
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	198 260	74 681	69 684

27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

27.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganyymi 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 29 niniejszego sprawozdania finansowego. Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 września 2025 roku jest nieistotny.

27.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.



27.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w nocie 3 Sprawozdania z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.

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

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

Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w okresie 9 miesięcy 2025 roku

W dniu 25 lutego 2025 roku spółka Lokum Deweloper S.A. poręczyła do kwoty 50 000 tys. PLN za zobowiązania dłużnika Lokum Deweloper FIZ z tytułu obowiązku zapłaty wierzycielowi wynagrodzenia z zawartej umowy sprzedaży gruntu położonego we Wrocławiu przy al. Poprzecznej. Poręczenie udzielone wierzycielowi za zobowiązania dłużnika będzie obowiązywało przez okres maksymalny 8 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

29. Istotne sprawy sądowe

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

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, 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.

30.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2025 do 30.09.2025	88			
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2024 do 30.09.2024	796			



	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	30.09.2025				
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2024		738		

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 31. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 32.

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

30.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi, pozostałymi podmiotami powiązanymi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

Podsumowanie transakcji z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają poniższe tabele.

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2025 do 30.09.2025	871			
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2024 do 30.09.2024	684			

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Pozostałe jednostki powiązane	30.09.2025		100		
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2024		280		

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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



31. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

31.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wyплаты z zysku za okres		
		od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025	lat wcześniejszych (dane niebadane)	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	42	9	72			123
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	272	9	246			527
Razem		314	18	318	–	–	650

31.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wyплаты z zysku za okres		
		od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	lat wcześniejszych (dane niebadane)	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	36					36
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	29					29
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	26	2			2 100	2 128
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	30					30
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	32					32
Razem		153	2	–	–	2 100	2 255

32. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku ówczesny znaczący akcjonariusz Spółki, Halit S.à r.l., zawarł ze Spółką Lokum Deweloper S.A. umowę darowizny 2 200 000 akcji Spółki. Akcje zostały nieodpłatnie przeniesione na Spółkę w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego, którego celem jest wzmocnienie motywacji oraz ograniczenie rotacji kluczowej kadry menedżerskiej poprzez silniejsze powiązanie jej z długoterminową wartością Spółki.

W tym samym dniu Spółka zawarła umowę o uczestnictwo w programie motywacyjnym z prezesem zarządu, Bartoszem Kuźniarem. Na podstawie tej umowy prezesowi zarządu odpłatnie wydano 2 200 000 akcji Spółki, zgodnie z warunkami określonymi w umowie oraz regulaminie programu motywacyjnego.

Umowa o uczestnictwo w programie motywacyjnym przewidywała dwa podstawowe zobowiązania dla prezesa zarządu:



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

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

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

33. Inne istotne wydarzenia

W dniu 2 stycznia 2025 roku Lokum 4 zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali we Wrocławiu, przy ul. Długiej 55m na rzecz Lokum Deweloper FIZ. Umowa obejmowała 72 jednostki lokalowe oraz dwa lokale niemieszkalne (hale garażowe).

W dniu 5 lutego 2025 roku Lokum Holding 1 zawarła warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, o powierzchni ok. 1,42 ha, wraz z prawami do dokumentacji projektowej. Zawarcie umowy przenoszącej własność uzależniono od nieskorzystania przez Skarb Państwa z przysługującego mu prawa pierwokupu. Strony ustaliły cenę sprzedaży w wysokości 67 mln PLN netto, powiększoną o należny podatek VAT oraz podatek od czynności cywilnoprawnych według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy przenoszącej. Umowa zawierała standardowe postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz ich odpowiedzialności. W dniu 12 marca 2025 roku zawarto umowę przenoszącą własność na warunkach określonych w umowie warunkowej. Wpływ tej transakcji, mającej charakter jednorazowy, został zaprezentowany w nocie 3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 25 lutego 2025 roku Lokum Góralska zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o powierzchni 0,0224ha. Strony uzgodniły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 listopada 2025 roku.

W dniu 25 lutego 2025 roku, Lokum Deweloper FIZ zawarł umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, o łącznej powierzchni około 11,7 ha, na warunkach określonych w umowie przedwstępnej oraz jej aneksach. Ustalono cenę stałą w wysokości 55,4 mln PLN netto, powiększoną o należny podatek VAT. Dodatkowo strony przewidziały wynagrodzenie dodatkowe zmienne należne sprzedającemu po przekroczeniu 69 250 m² PUM/PUU, ustalane w oparciu o ostateczne i prawomocne pozwolenie na budowę, w wysokości 800 PLN netto za każdy dodatkowy metr kwadratowy PUM/PUU. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zapłatę wynagrodzenia dodatkowego przez Lokum Deweloper FIZ.

W dniu 2 kwietnia 2025 roku Poprzeczna zawarła przedwstępną warunkową umowę zakupu czterech niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu, przy al. Poprzecznej, o łącznej powierzchni ok. 1,7867 ha. Zawarcie umowy przyrzeczono uzależniono m.in. od niewykonania przez Prezydenta Miasta Wrocławia przysługującego Gminie Wrocław ustawowego prawa pierwokupu. Ustalono, że łączna cena sprzedaży wyniesie 3,8 mln PLN netto.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 22 października 2025 roku Lokum Góralska zawarła warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni 0,4867 ha, przy ul. Robotniczej 24-36 na rzecz Lokum Deweloper FIZ. Strony ustaliły, że umowa rozporządzająca zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2025 roku.



W dniu 27 października 2025 roku Lokum Góralska zawarła umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu, przy ul. Góralskiej, o powierzchni 0,0224ha. Cena sprzedaży wyniosła 330 tys. PLN netto.

W dniu 7 listopada 2025 roku Poprzeczna zawarła warunkową umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego czterech nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu, przy al. Poprzecznej, o łącznej powierzchni 1,7867 ha. Zawarcie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego uzależnione jest m.in. od nieskorzystania przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu. Po otrzymaniu potwierdzenia lub po upływie terminu do jego wykonania spółka wyznaczy datę podpisania umowy przenoszącej – nie później niż w ciągu 14 dni. Łączna cena zakupu nieruchomości wynosi 3,8 mln PLN netto, powiększona o należny podatek VAT oraz podatek od czynności cywilnoprawnych.

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

Działalność Grupy w 2025 roku prowadzona jest w otoczeniu rynkowym, które uległo głębokiej transformacji. Po okresie dynamicznych zmian w latach 2023-2024, rynek wszedł w fazę nowej równowagi, charakteryzującej się bardziej wymagającymi warunkami finansowania, nasiloną presją kosztową oraz fundamentalnymi zmianami w otoczeniu regulacyjnym.

Polityka stóp procentowych

Zgodnie z oczekiwaniami, Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła w pierwszej połowie 2025 roku cykl obniżek stóp procentowych. Po pięciu cięciach stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wyniosła 4,25%. Koszt kredytu, choć mniejszy niż w szczytowym okresie w latach 2023-2024, pozostaje na poziomie stanowiącym istotną barierę dla znacznej części nabywców mieszkań, co utrwaliło niższą niż w latach dobrej koniunktury zdolność kredytową gospodarstw domowych.

Wyczerpanie impulsu popytowego

Potencjalnym zagrożeniem dla rynku pozostaje możliwość odstępowania od umów deweloperskich przez nabywców mieszkań. Przyczyną może być utrata zdolności kredytowej, odmowa udzielenia kredytu przez bank lub decyzja o odłożeniu zakupu w czasie z powodu wysokich kosztów finansowania, co jest istotne w kontekście specyfiki działalności deweloperskiej i uprawnień klientów wynikających z ustawy deweloperskiej.

Program „Bezpieczny Kredyt 2%”, uruchomiony w lipcu 2023 roku, wspierał nabywców w dobie wysokich stóp procentowych. Jego nagłe wygaszenie pozbawiło znaczącą grupę klientów możliwości zakupu mieszkań. Nie doszły do skutku również kolejne inicjatywy rządowe: środki na program „Mieszkanie na Start” przekierowano na pomoc dla powodźnian we wrześniu 2024 roku, a zaprezentowana w lutym 2025 roku propozycja programu „Pierwsze Klucze” została anulowana w czerwcu 2025 roku.

Brak spójnej i długoterminowej polityki rządu w zakresie pomocy obywatelom w nabywaniu mieszkań sprawia, że na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania rynek wciąż znajduje się w fazie spowolnienia – pomimo fundamentalnego zapotrzebowania na mieszkania, szczególnie w dużych miastach, odbudowa popytu następuje powoli, natomiast deweloperzy ostrożniej planują uruchamianie nowych inwestycji.

Wpływ KPO i nieustająca presja kosztowa

Uruchomienie środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) staje się faktem, a wraz z nim prognozowane wcześniej wyzwania. Masowe inwestycje publiczne w infrastrukturę zaczynają wypierać sektor prywatny. W konsekwencji może prowadzić to do wzrostu kosztów wykonawstwa i cen materiałów – rozpoczęła się konkurencja o wykwalifikowanych pracowników i podwykonawców pomiędzy sektorem publicznym a prywatnym. W efekcie, wraz z rosnącym popytem generowanym przez duże projekty infrastrukturalne, zarząd spodziewa się wzrostu kosztów wykonawstwa i materiałów w miarę uruchamiania inwestycji z KPO, co bezpośrednio przełoży się na spadek rentowności projektów deweloperskich. Ponadto duży wpływ na obecną sytuację na rynku ma też niepewność geopolityczna - mimo upływu lat, wojna w Ukrainie pozostaje trwałym czynnikiem ryzyka. Choć gospodarka zaadaptowała się do nowej rzeczywistości, konflikt utrzymuje podwyższony poziom postrzeganego ryzyka inwestycyjnego w regionie i może być źródłem nagłych wstrząsów na rynkach finansowych i surowcowych.

Wpływ regulacji unijnych i krajowych

28 maja 2024 roku weszła w życie nowa unijna dyrektywa EPBD, której celem jest poprawa efektywności energetycznej budynków oraz redukcja emisji gazów cieplarnianych, tak aby do 2050 roku europejski zasób budowlany stał się bezemisyjny. Przepisy będą wdrażane etapami w latach 2026–2033. Nowe regulacje oznaczają konieczność spełnienia bardziej rygorystycznych norm energetycznych, co już teraz



wymusza uwzględnianie w projektach droższych, bardziej zaawansowanych technologii w celu spełnienia przyszłych wymogów bezemisyjności.

Od 1 sierpnia 2024 roku obowiązują również zmienione warunki techniczne dla budynków, obejmujące m.in. minimalną powierzchnię lokalu użytkowego, wymogi dotyczące odległości między budynkami oraz standardy miejsc rekreacyjnych i placów zabaw. Celem tych przepisów jest poprawa komfortu życia mieszkańców. Dostosowanie się do nowych regulacji zwiększy koszty inwestycji, jednak ze względu na wysoki standard realizowanych przez Grupę projektów, zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na działalność Grupy.

Proces uchwalania planów ogólnych przez gminy wszedł w decydującą fazę – niedawno przedłużony termin upływa 30 czerwca 2026 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wiele gmin tego procesu nie rozpoczęło, a większość nie opublikowała projektu planu ogólnego. Generuje to niepewność w zakresie posiadanego przez Grupę banku ziemi.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W odpowiedzi na powyższe wyzwania Grupa kontynuuje realizację sprawdzonego modelu biznesowego, koncentrując się na:

- dyscyplinie kosztowej i efektywności operacyjnej, co jest kluczowe przy rosnącej presji na marżę;
- dywersyfikacji źródeł finansowania poprzez kredyty bankowe i emisje obligacji, aby zapewnić stabilność w otoczeniu droższego kapitału;
- utrzymywanie odpowiedniej oferty mieszkaniowej poprzez realizację projektów o wysokiej jakości architektonicznej i użytkowej – atrakcyjne lokalizacje, funkcjonalne układy mieszkań, starannie zaprojektowane części wspólne, dostosowanie produktu do potrzeb rynku;
- rozbudowę banku ziemi poprzez nabywanie atrakcyjnych cenowo działek położonych w preferowanych przez nabywców lokalizacjach.

35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2025 roku – 4,2692 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2025 roku – 4,2365 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2024 roku – 4,3022 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 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024* (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024* (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	51 015	164 278	12 042	38 185
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 830	42 269	8 930	9 825
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 520	45 008	7 912	10 462
Zysk (strata) netto	26 740	36 197	6 312	8 414
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	26 735	34 539	6 311	8 028
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,49	1,92	0,35	0,45
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,49	1,92	0,35	0,45
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2365	4,3022
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(83 334)	(40 051)	(19 670)	(9 309)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 994	(4 763)	1 179	(1 107)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	76 152	(103 575)	17 975	(24 075)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 188)	(148 389)	(516)	(34 491)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2365	4,3022

*dane przekształcone w wyniku korekty błędu oraz zmiany sposobu prezentacji – opis w notcie 2.4

	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	842 854	700 620	197 427	163 964
Zobowiązania długoterminowe	218 056	101 122	51 077	23 665
Zobowiązania krótkoterminowe	75 693	68 491	17 730	16 029
Kapitał własny	549 105	531 007	128 620	124 270
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	549 091	533 193	128 617	124 782
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,2692	4,2730



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024*	30.09.2024* (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	137	221	107
Rzeczowe aktywa trwałe	11 081	11 283	11 189
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	664 867	716 599	717 290
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	197 138	122 437	108 579
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 854	1 346	1 638
Aktywa trwałe	876 077	851 886	838 803
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	105		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 858	8 876	2 492
Pozostałe należności	35 801	740	719
Pozostałe aktywa finansowe	1 240	2	2
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	9 849	986	7 516
Aktywa obrotowe	50 853	10 604	10 729
Aktywa razem	926 930	862 490	849 532

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



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2024 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	554 301	530 393	529 808
Kapitał rezerwowy	125 529	125 529	125 529
Zysk/(strata) netto	47 397	31 153	30 611
Kapitał własny	730 827	690 675	689 548
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	18 859	56 137	45 695
Dłużne papiery wartościowe	141 177	48 068	49 178
Weksle		18 062	17 792
Leasing	499	473	335
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 996	27 161	27 527
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	123	123	106
Pozostałe zobowiązania	987	787	800
Zobowiązania długoterminowe	180 641	150 811	141 433
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	12 265	4 765	4 919
Leasing	229	495	479
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	978	868	800
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		764	400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	741	559	735
Pozostałe zobowiązania	1 249	13 553	11 218
Zobowiązania krótkoterminowe	15 462	21 004	18 551
Pasywa razem	926 930	862 490	849 532



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

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	24 102	20 488	8 272	6 675
od jednostek zależnych	23 228	19 701	7 991	6 456
od pozostałych jednostek powiązanych	871	684	283	186
od pozostałych jednostek	3	103	(2)	33
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	22 614	19 155	7 784	6 223
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 488	1 333	488	452
Koszty ogólnego zarządu	2 985	3 117	763	775
Pozostałe przychody operacyjne	80	281	10	176
Pozostałe koszty operacyjne	421	75	319	53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 838)	(1 578)	(584)	(200)
Przychody finansowe	11 696	6 597	4 277	2 717
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	39 005	30 045	(3 586)	(748)
Koszty finansowe	11 067	7 315	3 557	2 561
(Strata)/odwroćenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	9	–	8
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 796	27 758	(3 450)	(784)
Podatek dochodowy	(9 601)	(2 853)	(454)	(85)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47 397	30 611	(2 996)	(699)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Zysk (strata) netto	47 397	30 611	(2 996)	(699)
Wynik netto	47 397	30 611	(2 996)	(699)
Inne całkowite dochody netto	–	–	–	–
Całkowite dochody razem	47 397	30 611	(2 996)	(699)

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	2,63	1,70	(0,17)	(0,04)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	2,63	1,70	(0,17)	(0,04)



4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	3 600	530 393	125 529	31 153		690 675
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
Saldo po zmianach	3 600	530 393	125 529	31 153	–	690 675
Wycena programu motywacyjnego		1 755				1 755
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(9 000)		(9 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		22 153		(22 153)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku					47 397	47 397
Saldo na dzień 30.09.2025 roku (dane niebadane)	3 600	554 301	125 529	–	47 397	730 827

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	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						–
Saldo po zmianach	3 600	528 054	–	168 729	–	700 383
Wycena programu motywacyjnego		2 339				2 339
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(43 200)		(43 200)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			125 529	(125 529)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku					31 153	31 153
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	3 600	530 393	125 529	–	31 153	690 675

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	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						–
Saldo po zmianach	3 600	528 054	–	168 729	–	700 383
Wycena programu motywacyjnego		1 754				1 754
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(43 200)		(43 200)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			125 529	(125 529)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku					30 611	30 611
Saldo na dzień 30.09.2024 roku (dane niebadane)	3 600	529 808	125 529	–	30 611	689 548



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024*	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 796	27 758	(3 450)	(784)
Korekty razem	(34 598)	(19 895)	3 657	6 032
Amortyzacja	1 266	1 257	393	386
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(39 005)	(30 045)	3 586	748
Odsetki	(539)	4 090	(705)	3 053
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(31)	(241)		(142)
Zmiana stanu rezerw	110	41	(129)	(187)
Zmiana stanu należności	3 972	5 390	(351)	1 300
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 126)	(2 141)	278	290
Inne korekty (program motywacyjny)	1 755	1 754	585	584
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	3 198	7 863	207	5 248
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(939)	10	(83)	(26)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 259	7 873	124	5 222
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy	108 462	134 195	33 631	61 578
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	222	243	185	143
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	70 637	96 809	21 445	35 326
w jednostkach powiązanych, w tym:	70 637	96 809	21 445	35 326
udzielone pożyczki długoterminowe	24 937	41 167	3 245	2 660
otrzymane dywidendy	45 700	55 642	18 200	32 666
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	37 603	37 143	12 001	26 109
Wydatki	126 544	63 330	23 530	18 968
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	652	563	103	92
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	87 892	52 767	23 427	18 876
w jednostkach powiązanych, w tym:	87 892	52 767	23 427	18 876
udzielone pożyczki długoterminowe	87 892	52 767	23 427	18 876
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)	38 000	10 000		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 082)	70 865	10 101	42 610

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



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024*	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024*
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy	102 455	–	–	–
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału				
Kredyty i pożyczki	2 455			
Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000			
Inne wpływy finansowe				
Wydatki	77 769	98 030	4 957	43 297
Nabycie akcji własnych				
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	9 000	43 200		43 200
Spląty kredytów i pożyczek	40 377			
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 000	50 000		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	520	485	222	82
Odsetki	10 872	4 345	4 735	15
Inne wydatki finansowe				
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	24 686	(98 030)	(4 957)	(43 297)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 863	(19 292)	5 268	4 535
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	986	26 808	4 581	2 981
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 849	7 516	9 849	7 516
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–	–	–

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



6. Korekta błędu podstawowego dotyczącego lat ubiegłych

W wyniku przeglądu i analizy stosowanych praktyk rachunkowych, Spółka zidentyfikowała błąd prezentacyjny polegający na wykazywaniu jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w pozycji „Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne”. Zgodnie z definicją zawartą w MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, ekwiwalenty środków pieniężnych to krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje, które są łatwo wymienialne na określone kwoty środków pieniężnych oraz obarczone są nieznacznym ryzykiem zmiany wartości. Jednostki uczestnictwa posiadane przez Spółkę, mimo wysokiej płynności, podlegają ryzyku zmiany wartości innemu niż nieznaczące, co jest charakterystyczne dla instrumentów kapitałowych lub dłużnych. Po przeprowadzonej analizie Spółka ustaliła, że jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych nie spełniają wszystkich kryteriów ekwiwalentów środków pieniężnych określonych w MSR 7. Poprawna klasyfikacja tych aktywów, zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami rachunkowości oraz wymogami MSSF 9 Instrumenty finansowe, to „Pozostałe aktywa finansowe”.

Zgodnie z wymogami MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, Spółka dokonała korekty zidentyfikowanego błędu poprzez retrospektywne przekształcenie danych porównawczych za rok zakończony 31 grudnia 2024 oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku. Oznacza to, że dane porównawcze zostały zaprezentowane tak, jakby błąd nigdy nie wystąpił.

Korekta ma charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpływa na kapitał własny, łączną wartość aktywów ani wynik finansowy. Wpływa natomiast na prezentację danych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w rachunku przepływów pieniężnych: nabycia/umorzenia jednostek nie są już zmianami stanu ekwiwalentów środków pieniężnych, lecz przepływami z działalności inwestycyjnej.

Poniższe tabele przedstawiają wpływ korekty na poszczególne pozycje sprawozdań finansowych.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	31.12.2024 opublikowane	zmiana	31.12.2024 zmiana
Aktywa trwałe	851 886	–	851 886
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			
Należności z tytułu dostaw i usług	8 876		8 876
Pozostałe należności	740		740
Pozostałe aktywa finansowe		2	2
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	988	(2)	986
Aktywa obrotowe	10 604	–	10 604
Aktywa razem	862 490	–	862 490

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	30.09.2024 opublikowane	zmiana	30.09.2024 zmiana
Aktywa trwałe	838 803	–	838 803
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			–
Należności z tytułu dostaw i usług	2 492		2 492
Pozostałe należności	719		719
Pozostałe aktywa finansowe		2	2
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	7 518	(2)	7 516
Aktywa obrotowe	10 729	–	10 729
Aktywa razem	849 532	–	849 532



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - AKTYWA	01.01.2024	zmiana	01.01.2024 zmiana
Aktywa trwałe	836 413	–	836 413
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	79		79
Należności z tytułu dostaw i usług	8 822		8 822
Pozostałe należności	1 437		1 437
Pozostałe aktywa finansowe		25 700	25 700
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	52 508	(25 700)	26 808
Aktywa obrotowe	62 846	–	62 846
Aktywa razem	899 259	–	899 259

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	zmiana	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 758		27 758
Korekty razem	(18 450)	(1 445)	(19 895)
Amortyzacja	1 257		1 257
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(30 045)		(30 045)
Odsetki	5 535	(1 445)	4 090
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(241)		(241)
Zmiana stanu rezerw	41		41
Zmiana stanu należności	5 390		5 390
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 141)		(2 141)
Inne korekty (program motywacyjny)	1 754		1 754
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	9 308	(1 445)	7 863
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	10		10
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 318	(1 445)	7 873

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	97 052	37 143	134 195
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	243		243
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	96 809		96 809
w jednostkach powiązanych, w tym:	96 809		96 809
udzielone pożyczki długoterminowe	41 167		41 167
nabyte obligacje			
otrzymane dywidendy	55 642		55 642
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		37 143	37 143
Wydatki	53 330	10 000	63 330



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	zmiana	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	563		563
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	52 767		52 767
w jednostkach powiązanych, w tym:	52 767		52 767
udzielone pożyczki długoterminowe	52 767		52 767
nabycie udziałów i akcji			
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (jednostek uczestnictwa)		10 000	10 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	43 722	27 143	70 865
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	-	-	-
Wydatki	98 030	-	98 030
Nabycie akcji własnych			-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	43 200		43 200
Spłaty pożyczek			-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	50 000		50 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	485		485
Odsetki	4 345		4 345
Inne wydatki finansowe			-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(98 030)	-	(98 030)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(44 990)	25 698	(19 292)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	52 508	(25 700)	26 808
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7 518	(2)	7 516
o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-



7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2025 roku – 4,2692 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2025 roku – 4,2365 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2024 roku – 4,3022 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 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024* (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 30.09.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024* (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	24 102	20 488	5 689	4 762
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 838)	(1 578)	(434)	(367)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 796	27 758	8 922	6 452
Zysk (strata) netto	47 397	30 611	11 188	7 115
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	47 397	30 611	11 188	7 115
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,63	1,70	0,62	0,40
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,63	1,70	0,62	0,40
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2365	4,3022
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 259	7 873	533	1 830
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 082)	70 865	(4 268)	16 472
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	24 686	(98 030)	5 827	(22 786)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 863	(19 292)	2 092	(4 484)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,2365	4,3022

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

	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	30.09.2025 (dane niebadane)	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	926 930	862 490	217 120	201 846
Zobowiązania długoterminowe	180 641	150 811	42 313	35 294
Zobowiązania krótkoterminowe	15 462	21 004	3 622	4 916
Kapitał własny	730 827	690 675	171 186	161 637
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,2692	4,2730



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 12 listopada 2025 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
12 listopada 2025 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
12 listopada 2025 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	