



---

**Navigator** Dom Maklerski®  
Value delivered.

---

Omówienie wyników po 1H 2022 r.

---

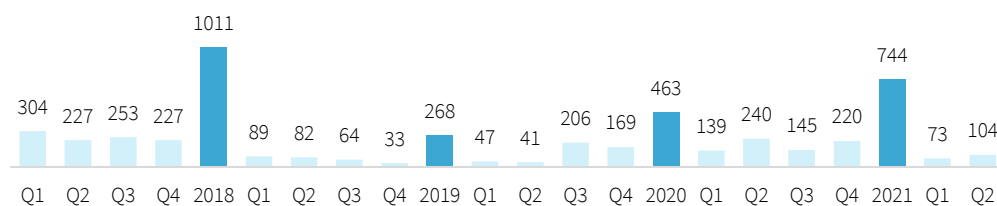
Warszawa, wrzesień 2022 r.

---

## Wyniki 1H 2022

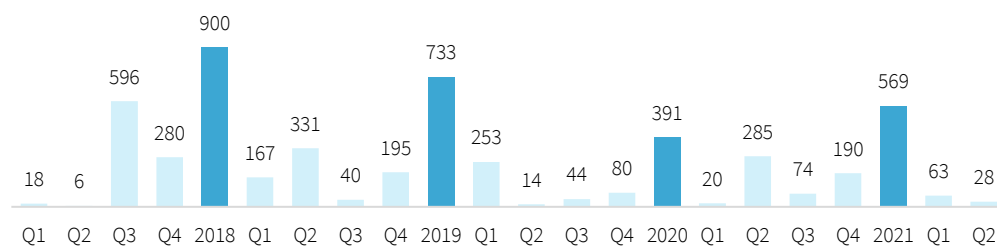
- W 1H 2022 r. Lokum Deweloper S.A. sprzedała 177 mieszkań vs 379 w analogicznym okresie ubiegłego roku. W okresie kwiecień - czerwiec Spółka zawarła 22 umowy rezerwacyjnych w stosunku do 51 umów w 1Q 2022 r. Spadek zawieranych umów deweloperskich i rezerwacyjnych wynika z jednej strony z celowego ograniczenia oferty przez dewelopera, z drugiej zaś z trudności w kwestii pozyskania finansowania na zakup mieszkania przez klientów. Obecnie większość klientów Spółki to klienci gotówkowi.
- W omawianym półroczu Spółka rozpoznała w wynikach 91 lokali, natomiast harmonogram na drugie półrocze związany z finalizacją dwóch projektów zakłada większą ilość rozpoznań, szczególnie w IV kwartale 2022 r.
- Deweloper szacuje potencjał rozpoznań lokali w wyniku za 2022 r. na poziomie 1 271 mieszkań w stosunku do 569 lokali uwzględnionych w wynikach za 2021 r.

## Sprzedaż (umowy przedwstępne i deweloperskie)



Źródło: Spółka, DM Navigator

## Rozpoznane lokale w wynikach



Źródło: Spółka, DM Navigator

## Bank ziemi

Inwestycja	Powierzchnia (ha)	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu i lokale gotowe do rozpoczęcia	Cena (mln PLN)	Cena (tys. PLN / lokal)
Wrocław i okolice	79,4	1 339	13 609	351,0	23,5
Lokum la Vida	1,9	-	330	25	75,8
Lokum Verde	2,8	460	-	20	43,5
Lokum ul. Poprzeczna	50,0	-	8 000	145	18,1
Lokum di Trevi	1,8	-	598	11,6	19,4
Lokum Monte	0,6	68	-	0,3	4,3
Lokum ul. Dworcowa	1,1	-	64	1,2	18,8
Lokum Smart City	4,6	-	1 594	7,2	4,5
Lokum ul. Góralska	10,9	-	2 700	127,1	47,1
Lokum Porto	5,5	811	323	13,6	12
Kraków	4,3	316	431	44,4	59,4
Lokum Salsa	0,3	60	-	4,4	73,3
Lokum Vista	2,2	256	247	22,4	44,5
Lokum Siesta	1,8	-	184	17,6	95,7
<b>RAZEM</b>	<b>83,7</b>	<b>1 655</b>	<b>14 040</b>	<b>395,4</b>	<b>25,2</b>

Źródło: Spółka, DM Navigator

- Bank ziemi Lokum Deweloper wynosi ponad 83,7 ha, a jego potencjał inwestycyjny szacowany jest przez Spółkę na 15,7 tys. lokali. Spółka poinformowała, że ze względu na trudną sytuację (m.in. chodzi o dostęp do finansowania bankowego dla klientów)

wstrzyma się z rozpoczynaniem nowych inwestycji.

- W lutym 2022 r. Grupa zawarła umowy dot. nabycia nieruchomości przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu o łącznej powierzchni ok. 35 ha za kwotę 45 mln zł netto.
- Ponadto deweloper nabył działkę o powierzchni 1,1 ha w Sobótce pod Wrocławiem za kwotę 1,2 mln zł netto.

## Rachunek zysków i strat

[mln PLN]	2019	2020	2021	1H 2021	1H 2022
Przychody ze sprzedaży	285,9	191,0	309,8	158,7	56,5
Koszt własny sprzedaży	186,9	137,0	197,0	99,4	38,8
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	99,0	54,0	112,8	59,3	17,7
<i>marża brutto ze sprzedaży (%)</i>	34,6%	28,3%	36,4%	37,3%	31,3%
Koszty sprzedaży	8,1	8,7	13,6	6,5	4,3
Koszty ogólnego zarządu	9,7	9,8	11,5	5,6	6,9
Pozostałe przychody operacyjne	0,5	0,3	0,4	0,1	0,6
Pozostałe koszty operacyjne	0,7	0,5	0,4	0,2	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>83,2</b>	<b>37,8</b>	<b>90,8</b>	<b>48,6</b>	<b>8,4</b>
<i>marża EBITDA (%)</i>	29,1%	19,8%	29,3%	30,6%	14,9%
<b>EBIT</b>	<b>81,0</b>	<b>35,3</b>	<b>87,7</b>	<b>47,1</b>	<b>6,9</b>
<i>marża EBIT (%)</i>	28,3%	18,5%	28,3%	29,7%	12,2%
Przychody finansowe	1,9	0,4	0,2	0,4	0,0
Koszty finansowe	7,1	7,1	14,3	5,3	15,9
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	0,0	-3,0	-0,2	-0,1	-7,4
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>75,7</b>	<b>25,6</b>	<b>73,4</b>	<b>42,1</b>	<b>-16,4</b>
Podatek dochodowy	13,5	5,2	13,2	7,6	-1,5
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>62,2</b>	<b>20,4</b>	<b>60,1</b>	<b>34,5</b>	<b>-14,8</b>
<i>marża zysku netto (%)</i>	21,8%	10,7%	19,4%	21,7%	-26,2%

- W 1H 2022 r. deweloper wypracował 56,5 mln zł przychodów (-64,4% r/r) i osiągnął marżę brutto ze sprzedaży na poziomie 31,3% (-6,0 p.p. r/r). Lokum Deweloper osiągnął EBITDA na poziomie 8,4 mln zł w stosunku do 48,6 mln zł w 1H 2021 r. Spółka wygenerowała stratę netto na poziomie 14,8 mln zł w porównaniu do zysku netto w wysokości 34,5 mln zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.
- Spadek przychodów wynika z mniejszej liczby przekazanych mieszkań w stosunku do 1H 2021 r. W I półroczu 2022 r. Spółka rozpoznała w wynikach 91 mieszkań wobec 305 lokali w I półroczu 2021 r. W drugiej połowie roku Spółka spodziewa się rozpoznania większej ilości mieszkań, zwłaszcza w IV kwartale.
- Ponadto, wyniki finansowe obciążył odpis aktualizujący wartość należności w kwocie 7,4 mln zł dotyczący należności od zaległości podatkowej i z tytułu odsetek. Na zysk netto wpływ miał również wzrost kosztów finansowania. Koszty te wyniosły 15,9 mln zł w stosunku do 5,3 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Bilans

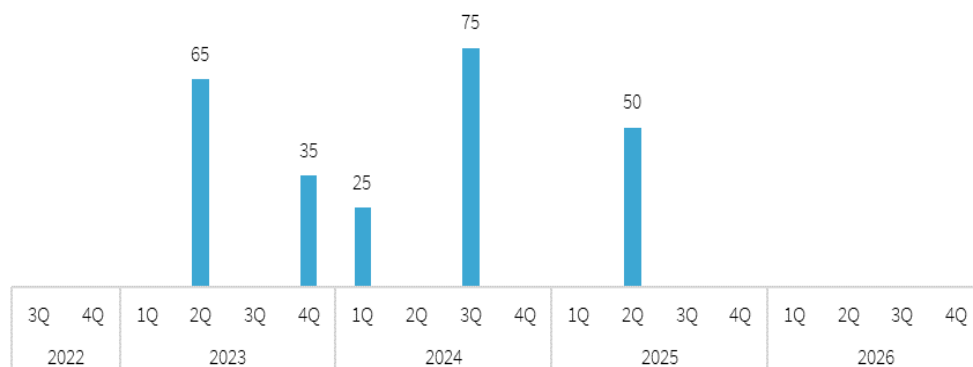
[mln PLN)	2019	2020	2021	1H 2021	1H 2022
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>35,5</b>	<b>32,7</b>	<b>32,8</b>	<b>33,9</b>	<b>32,0</b>
Wartości niematerialne	0,1	0,3	0,2	0,3	0,1
Rzeczowe aktywa trwałe	11,9	12,9	13,2	13,5	13,5
Nieruchomości inwestycyjne	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Pożyczki	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Należności długoterminowe	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Aktywa z tyt. odroczonego podatku doch.	21,2	17,2	17,3	17,9	16,2
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>652,9</b>	<b>708,8</b>	<b>812,5</b>	<b>735,5</b>	<b>839,9</b>
Zapasy	451,4	547,9	642,0	577,4	742,5
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	46,8	19,4	35,7	23,4	14,5
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należn.	33,4	56,4	106,4	48,2	63,7
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,0	0,5	0,0	0,6	0,1
Pożyczki	0,0	0,2	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	121,3	84,4	28,5	85,8	19,1
<b>Aktywa razem</b>	<b>688,4</b>	<b>741,5</b>	<b>845,3</b>	<b>769,5</b>	<b>871,9</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>367,3</b>	<b>356,9</b>	<b>404,9</b>	<b>379,3</b>	<b>353,5</b>
Kapitał podstawowy	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4
Zyski zatrzymane	240,8	234,0	280,3	256,2	232,0
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>366,8</b>	<b>359,9</b>	<b>406,3</b>	<b>382,1</b>	<b>358,0</b>
Udziały niedające kontroli	0,5	-3,0	-1,3	-2,8	-4,5
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>321,0</b>	<b>384,6</b>	<b>440,4</b>	<b>390,2</b>	<b>518,4</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>202,3</b>	<b>187,9</b>	<b>308,4</b>	<b>266,2</b>	<b>236,2</b>
Dłużne papiery wartościowe	164,1	99,3	240,1	192,1	177,7
Leasing	22,8	30,3	28,9	29,5	28,1
Kredyty bankowe	0,0	22,0	2,7	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4,6	23,8	21,4	30,9	13,1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,9	1,2	1,7	1,3	1,7
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń prac.	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1
Pozostałe zobowiązania	9,7	11,0	13,6	12,1	15,3
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>118,8</b>	<b>196,7</b>	<b>132,0</b>	<b>124,0</b>	<b>282,2</b>
Dłużne papiery wartościowe	0,3	99,8	14,6	8,6	86,3
Leasing	1,9	2,5	3,0	2,7	3,1
Kredyty bankowe	0,0	31,4	6,6	20,0	27,5
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0,3	0,5	0,8	0,5	0,9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń prac.	0,4	0,6	0,8	0,9	1,0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	92,5	30,4	70,0	50,8	90,9
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8,8	31,5	33,4	40,5	68,7
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	14,5	0,1	2,8	-	3,9
<b>Pasywa razem</b>	<b>688,4</b>	<b>741,5</b>	<b>845,3</b>	<b>769,5</b>	<b>871,9</b>
Kapitał obrotowy netto	534,1	512,1	680,5	611,5	557,6
Zadłużenie finansowe	189,2	285,3	295,9	253,0	322,7
Dług netto	67,9	200,9	267,3	167,2	303,6
Dług netto / kapitały własne	0,2	0,6	0,7	0,4	0,8
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
Zadłużenie finansowe / aktywa razem	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4
Wskaźnik płynności bieżącej	5,5	3,6	6,2	5,9	3,0
Wskaźnik płynności szybkiej	1,7	0,8	1,3	1,3	0,3
Wskaźnik płynności natychmiastowej	1,0	0,4	0,2	0,7	0,1

- Na koniec 1H 2022 r. suma bilansowa wzrosła do 871,9 mln zł wobec 854,8 na koniec marca 2022 r. (+2,0% q/q) i 845,3 mln zł na koniec 2021 r. (+3,1% r/r).
- Za wzrost sumy bilansowej odpowiada głównie wzrost zapasów z poziomu 684,5 mln zł na

koniec marca 2022 r. do 742,5 mln zł na koniec czerwca 2022 r. związany z postępowaniem prac na realizowanych inwestycjach.

- Na koniec 1H'22 zadłużenie finansowe wyniosło 322,7 mln zł i było wyższe o 26,2 mln zł w stosunku do salda na dzień 31 marca 2022 r., i wyższe o 69,8 mln zł w stosunku do 1H'21 - w październiku 2021 r. Spółka uplasowała obligacje o wartości 50 mln zł o okresie spłaty 3,5 roku oprocentowane na WIBOR 6M + 4,2 pkt. proc.
- Dług netto w relacji do kapitałów własnych wyniósł 0,85x wobec 0,67x na koniec marca 2022 r.
- W marcu 2022 r. deweloper uzyskał finansowanie bankowe w wysokości 50,9 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z inwestycją Lokum Verde – etap III we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej / Stoczniowej.

### Zapadalność obligacji w latach 2022 – 2026 [mln PLN]



Źródło: Spółka, DM Navigator

Seria	Waluta	Wartość emisji [mln PLN]	Oprocentowanie	Data wykupu	Zabezpieczenie
F	PLN	65,0	WIBOR 6M +3,45%*	12.06.2023	Nie
G	PLN	35,0	WIBOR 6M +4,50%*	23.10.2023	Nie
H	PLN	25,0	WIBOR 6M +4,50%*	05.03.2024	Nie
I	PLN	50,0	WIBOR 6M +4,20%*	19.04.2025	Nie

\* Marża może ulec zmianie w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki

Źródło: Spółka, DM Navigator

### Rachunek przepływów pieniężnych

[mln PLN]	2019	2020	2021	1H 2021	1H 2022
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	46,5	-110,3	-31,8	46,1	-11,8
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2,6	-1,0	-1,3	-0,5	-0,7
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-63,0	74,4	-22,8	-44,2	3,0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-19,1	-36,9	-55,9	1,4	-9,4

Źródło: Spółka, DM Navigator

- Całkowite przepływy pieniężne wyniosły -9,4 mln zł wobec 1,4 mln zł w analogicznym półroczu ubiegłego roku. Saldo środków pieniężnych na koniec 1H 2022 r. wyniosło 19,1 mln zł, wobec 30,1 mln zł na koniec marca 2022 r.

## Objaśnienia używanej terminologii:

- EBIT - wynik na działalności operacyjnej
- EBITDA — wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację
- marża brutto na sprzedaży - relacja zysku brutto na sprzedaży do przychodów
- marża EBITDA - relacja zysku operacyjnego i amortyzacji do przychodów ze sprzedaży
- marża EBIT - relacja zysku operacyjnego do przychodów ze sprzedaży
- marża zysku netto – relacja zysku netto do przychodów ze sprzedaży
- Kapitał obrotowy netto – aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe
- Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe
- Wskaźnik płynności szybkiej – (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe
- Wskaźnik płynności natychmiastowej – środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe
- Zadłużenie finansowe – kredyty i pożyczki + obligacje + zobowiązania z tytułu leasingu + inne zobowiązania finansowe
- Dług netto – zadłużenie oprocentowane pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- Wskaźnik ogólnego zadłużenia – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa razem

## Zastrzeżenie prawne

Niniejszy dokument stanowi badanie inwestycyjne i został przygotowany przez Dom Maklerski Navigator S.A., podlegający nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, do publicznego rozpowszechniania. Niniejszy dokument nie stanowi reklamy ani oferowania papierów wartościowych. Może on być także dystrybuowany za pomocą środków masowego przekazu, na podstawie każdorazowej decyzji Domu Maklerskiego Navigator S.A.

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym dokumencie posiadają wyłącznie charakter informacyjny i nie stanowią one rekomendacji w rozumieniu rozporządzenia delegowanego komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów, wyniku doradztwa inwestycyjnego, oferty ani też kierowanego do kogokolwiek (lub jakiegokolwiek grupy osób) zaproszenia do zawarcia transakcji na instrumencie bądź instrumentach finansowych.

Niniejszy dokument został przygotowany przez Dom Maklerski Navigator S.A. z dochowaniem należytej staranności i rzetelności, w oparciu o fakty uznane za wiarygodne. Dom Maklerski Navigator S.A. nie gwarantuje, że są one w pełni dokładne i kompletne. Podstawą przygotowania dokumentu były wszelkie informacje na temat spółek, jakie były publicznie dostępne i znane Domowi Maklerskiemu Navigator S.A. do dnia jego sporządzenia. Przedstawione prognozy są oparte wyłącznie o analizę przeprowadzoną przez Dom Maklerski Navigator S.A. bez uzgodnień ze spółkami będącymi przedmiotem raportu ani z innymi podmiotami i opierają się na szeregu założeń, które w przyszłości mogą okazać się nietrafne.

Dom Maklerski Navigator S.A. nie gwarantuje, że podane w dokumencie prognozy zostaną zrealizowane. Inwestowanie w akcje spółek wymienionych w niniejszym dokumencie może skutkować różnego rodzaju ryzykami, związanymi między innymi z sytuacją makroekonomiczną, zmianami regulacji prawnych, zmianami sytuacji na rynkach towarowych, ryzykiem stóp procentowych, których wyeliminowanie jest niemożliwe.

Treść dokumentu nie była udostępniona spółkom będącym przedmiotem raportu przed jego opublikowaniem. Dom Maklerski Navigator S.A. nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione w wyniku decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym badaniu inwestycyjnym.

Wynagrodzenie otrzymywane przez osoby sporządzające niniejszy dokument nie jest bezpośrednio zależne od wyników finansowych uzyskiwanych przez Dom Maklerski Navigator S.A. w ramach transakcji lub usług maklerskich, dotyczących instrumentów finansowych emitentów, których dotyczy niniejszy raport.

Rozpowszechnianie lub powielanie niniejszego materiału w całości lub w części bez pisemnej zgody Domu Maklerskiego Navigator S.A. jest zabronione. Niniejszy dokument, ani jego kopia nie mogą zostać bezpośrednio lub pośrednio przekazane lub wydane osobom definiowanym jako „U.S. Person” ani do osób lub podmiotów, które działają na rachunek lub na rzecz osób definiowanych jako „U.S. Person” zgodnie z definicją znajdującą się w Regulacji S (Ang. Regulation S) wydanej na podstawie Amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych, ani też osobom lub podmiotom mającym miejsce zamieszkania lub siedzibę w Kanadzie, Japonii lub Australii, ani też na obszarze innej jurysdykcji, w której dostęp do niniejszego materiału stanowiłby naruszenie odpowiednich przepisów tamtejszego prawa lub wymagałby dokonania rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia w takiej jurysdykcji.