



Navigator Dom Maklerski®
Value delivered.

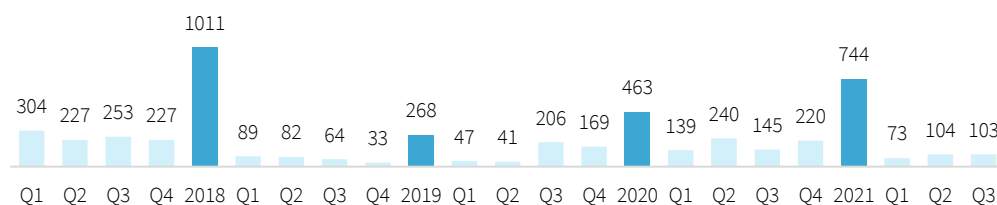
Omówienie wyników po 3Q 2022 r.

Warszawa, listopad 2022 r.

Wyniki 1-3Q 2022

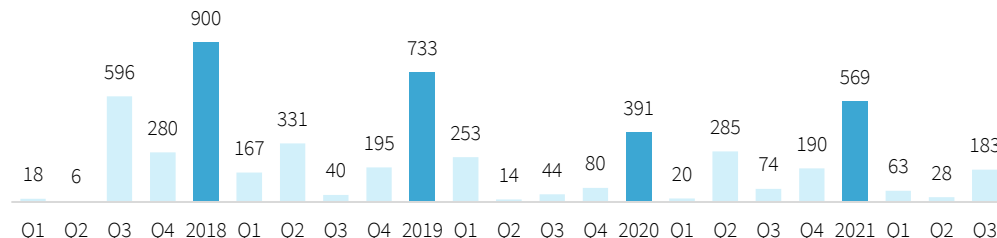
- W okresie trzech kwartałów 2022 r. Lokum Deweloper S.A. sprzedała 280 mieszkań vs 524 w analogicznym okresie ubiegłego roku. Umowami rezerwacyjnymi objętych było 28 lokali w stosunku do 95 lokali w tym samym okresie 2021 r. Spadek zawieranych umów deweloperskich i rezerwacyjnych wynika z jednej strony 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 okresie Spółka rozpoznała w wynikach 274 lokali, Zakończono realizację 3 inwestycji: Lokum Monte IIb, Lokum Salsa III i Lokum Porto I-III na łączną liczbę 550 lokali. Rozpoznania te widoczne będą również w wynikach w IV kwartale 2022 r.
- Deweloper szacuje potencjał rozpoznań lokali w wyniku za 2022 r. na poziomie 1 321 mieszkań, z tym że 562 lokale uwzględniono w tej puli jako oferta Spółki.
- W listopadzie deweloper nabył obligacje własne w celu umorzenia serii F o łącznej wartości nominalnej 8,6 mln zł oraz serii G o wartości 4,4 mln zł.

Sprzedż (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	77,5	877	13 609	346,9	23,9
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	4,4
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	3,8	349	323	9,5	14,1
Kraków	4,0	256	431	40,0	58,2
Lokum Vista	2,2	256	247	22,4	44,5
Lokum Siesta	1,8	-	184	17,6	95,7
RAZEM	81,5	1 133	14 040	386,9	25,5

Źródło: Spółka, DM Navigator

- Bank ziemi Lokum Deweloper wynosi 81,5 ha, a jego potencjał inwestycyjny szacowany jest przez Spółkę na 15,2 tys. lokali. Spółka poinformowała, że rozpoczęła budowę etapu IIIb inwestycji Lokum Vista (133 lokale) w Krakowie, jednak ze względu na trudną sytuację rynkową (m.in. chodzi o dostęp do finansowania bankowego dla klientów) wstrzyma się z rozpoczęciem kolejnych 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	1-3Q 2021	1-3Q 2022
Przychody ze sprzedaży	285,9	191,0	309,8	198,1	143,2
Koszt własny sprzedaży	186,9	137,0	197,0	125,3	88,8
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	99,0	54,0	112,8	72,9	54,3
<i>marża brutto ze sprzedaży (%)</i>	<i>34,6%</i>	<i>28,3%</i>	<i>36,4%</i>	<i>36,8%</i>	<i>37,9%</i>
Koszty sprzedaży	8,1	8,7	13,6	9,2	7,3
Koszty ogólnego zarządu	9,7	9,8	11,5	8,1	9,6
Pozostałe przychody operacyjne	0,5	0,3	0,4	0,2	0,6
Pozostałe koszty operacyjne	0,7	0,5	0,4	0,2	0,2
EBITDA	83,2	37,8	90,8	57,8	40,2
<i>marża EBITDA (%)</i>	<i>29,1%</i>	<i>19,8%</i>	<i>29,3%</i>	<i>29,2%</i>	<i>28,1%</i>
EBIT	81,0	35,3	87,7	55,5	37,9
<i>marża EBIT (%)</i>	<i>28,3%</i>	<i>18,5%</i>	<i>28,3%</i>	<i>28,0%</i>	<i>26,5%</i>
Przychody finansowe	1,9	0,4	0,2	0,4	0,0
Koszty finansowe	7,1	7,1	14,3	7,8	21,6
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	0,0	(3,0)	(0,2)	(0,1)	(7,7)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	75,7	25,6	73,4	47,9	8,7
Podatek dochodowy	13,5	5,2	13,2	8,6	3,1
Zysk (strata) netto	62,2	20,4	60,1	39,3	5,6
<i>marża zysku netto (%)</i>	<i>21,8%</i>	<i>10,7%</i>	<i>19,4%</i>	<i>19,9%</i>	<i>3,9%</i>

- W okresie 9 miesięcy 2022 r. deweloper wypracował 143,2 mln zł przychodów (-27,7% r/r) i osiągnął marżę brutto ze sprzedaży na poziomie 37,9% (+1,2 p.p. r/r). Lokum Deweloper osiągnął EBITDA na poziomie 40,2 mln zł w stosunku do 57,8 mln zł w tym samym okresie 2021 r. Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie 5,6 mln zł w porównaniu do zysku netto w wysokości 39,3 mln zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.
- Spadek przychodów wynika z mniejszej liczby przekazanych mieszkań w stosunku do porównywalnego okresu 2021 r. W okresie 9 miesięcy 2022 r. Spółka rozpoznała w wynikach 274 mieszkań wobec 379 lokali w tym samym okresie 2021 r. W IV kwartale Spółka spodziewa się rozpoznania jeszcze około 485 lokali.
- Ponadto, wyniki finansowe obciążył odpis aktualizujący wartość należności w kwocie 7,7 mln zł dotyczący należności od zaległości podatkowej i z tytułu odsetek. Na zysk netto wpływ miał również wzrost kosztów finansowania. Koszty te wyniosły 21,6 mln zł w stosunku do 7,8 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Bilans

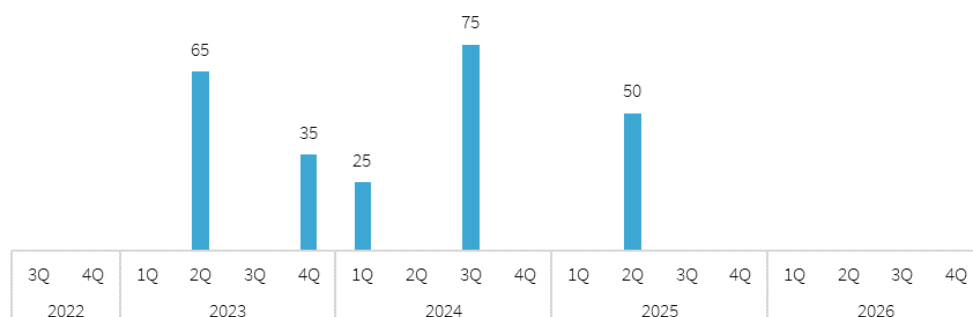
[mln PLN]	2019	2020	2021	1-3Q 2021	1-3Q 2022
Aktywa trwałe	35,5	32,7	32,8	33,9	32,5
Wartości niematerialne	0,1	0,3	0,2	0,3	0,1
Rzeczowe aktywa trwałe	11,9	12,9	13,2	13,2	13,1
Nieruchomości inwestycyjne	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Pożyczki	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Należności długoterminowe	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Aktywa z tyt. odroczonego podatku doch.	21,2	17,2	17,3	18,3	17,2
Aktywa obrotowe	652,9	708,8	812,5	763,6	943,5
Zapasy	451,4	547,9	642,0	636,2	754,7
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	46,8	19,4	35,7	38,9	53,1
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należn.	33,4	56,4	106,4	53,1	47,8
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,0	0,5	0,0	0,8	0,0
Pożyczki	0,0	0,2	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	121,3	84,4	28,5	34,6	87,9
Aktywa razem	688,4	741,5	845,3	797,5	976,0
Kapitał własny	367,3	356,9	404,9	384,1	374,8
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	260,3	250,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	366,8	359,9	406,3	386,3	376,7
Udziały niedające kontroli	0,5	(3,0)	(1,3)	(2,2)	(1,9)
Zobowiązania razem	321,0	384,6	440,4	413,4	601,2
Zobowiązania długoterminowe	202,3	187,9	308,4	268,0	248,5
Dłużne papiery wartościowe	164,1	99,3	240,1	192,1	176,3
Leasing	22,8	30,3	28,9	29,1	27,6
Kredyty bankowe	0,0	22,0	2,7	-	7,8
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4,6	23,8	21,4	32,3	18,8
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,9	1,2	1,7	1,4	1,8
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	12,9	16,0
Zobowiązania krótkoterminowe	118,8	196,7	132,0	145,4	352,7
Dłużne papiery wartościowe	0,3	99,8	14,6	8,7	89,0
Leasing	1,9	2,5	3,0	2,9	3,1
Kredyty bankowe	0,0	31,4	6,6	6,0	27,1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0,3	0,5	0,8	0,4	1,0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń prac.	0,4	0,6	0,8	0,7	0,8
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	92,5	30,4	70,0	91,5	165,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8,8	31,5	33,4	35,2	64,2
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	14,5	0,1	2,8	-	2,6
Pasywa razem	688,4	741,5	845,3	797,5	976,0
Kapitał obrotowy netto	534,1	512,1	680,5	618,2	590,8
Zadłużenie finansowe	189,2	285,3	295,9	238,7	330,9
Dług netto	67,9	200,9	267,3	204,2	243,1
Dług netto / kapitały własne	0,2	0,6	0,7	0,5	0,65
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	0,3
Wskaźnik płynności bieżącej	5,5	3,6	6,2	5,3	2,7
Wskaźnik płynności szybkiej	1,7	0,8	1,3	0,9	0,5
Wskaźnik płynności natychmiastowej	1,0	0,4	0,2	0,2	0,2

- Na koniec września 2022 r. suma bilansowa wzrosła do 976,0 mln zł wobec 871,9 na koniec

czerwca 2022 r. (+11,9% q/q) i 797,5 mln zł na koniec września 2021 r. (+22,4% r/r).

- Za wzrost sumy bilansowej odpowiada głównie wzrost zapasów z poziomu 742,5 mln zł na koniec czerwca 2022 r. do 754,7 mln zł na koniec września 2022 r. związany z postępowaniem prac na realizowanych inwestycjach.
- Na koniec września 2022 r. zadłużenie finansowe wyniosło 330,9 mln zł i było wyższe o 8,2 mln zł w stosunku do salda na dzień 30 czerwca 2022 r., i wyższe o 92,2 mln zł w stosunku do września 2021 r. - 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 0,65x wobec 0,85x na koniec czerwca 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	1-3Q 2021	1-3Q 2022
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	46,5	-110,3	-31,8	15,4	55,2
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2,6	-1,0	-1,3	1,4	-0,7
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-63,0	74,4	-22,8	-63,9	4,8
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-19,1	-36,9	-55,9	-49,9	59,3

Źródło: Spółka, DM Navigator

- Całkowite przepływy pieniężne wyniosły -59,3 mln zł wobec -49,9 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku. Saldo środków pieniężnych na koniec września 2022 r. wyniosło 87,9 mln zł, wobec 19,1 mln zł na koniec czerwca 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.