



Navigator Dom Maklerski®
Value delivered.

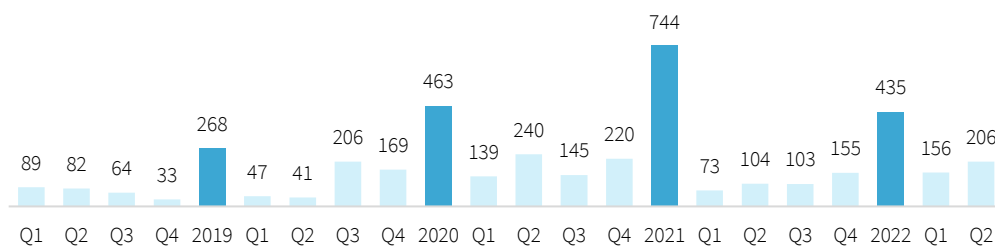
Omówienie wyników po 1H 2023 r.

Warszawa, wrzesień 2023 r.

Wyniki finansowe 1H 2023 r.

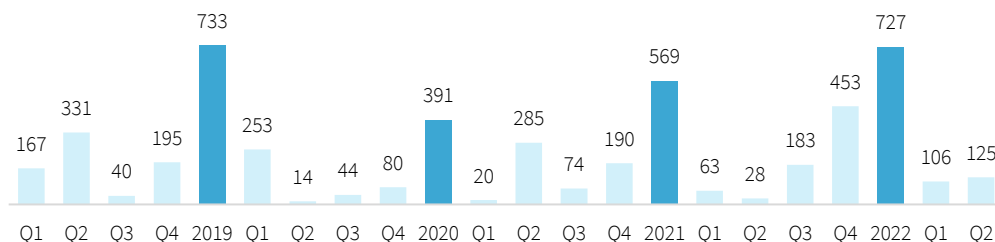
- W 1H 2023 r. Lokum Deweloper S.A. sprzedała 362 lokali vs 177 w analogicznym okresie ubiegłego roku. Spółka podtrzymuje cel sprzedażowy ok. 800 lokali w całym 2023 r.
- W omawianym okresie Spółka rozpoznała w wyniku 231 lokali. Oferta Grupy obejmowała 522 lokale wobec 591 kwartał wcześniej i 724 jednostek na koniec czerwca 2022 r.
- Plany Dewelopera zakładają rozpoznanie w wyniku za 2023 r. 750-800 lokali. W wyniku trudnej sytuacji rynkowej w ubiegłym roku, braku uruchamiania nowych inwestycji i przeciągających się procesów administracyjnych Spółka zakłada, że w 2024 r. nie odda do użytku żadnej nowej inwestycji, a ewentualne rozpoznania w 2024 r. będą wynikową inwestycji zakończonych w latach poprzednich, których nie uda się zrealizować w bieżącym roku.

Sprzedaż (umowy przedwstępne i deweloperskie)



Źródło: Spółka, DM Navigator

Rozpoznane lokale w wynikach



Bank ziemi

Inwestycja	Powierzchnia (ha)	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu i lokale gotowe do rozpoczęcia
Wrocław i okolice	75,4	563	11 442
Lokum la Vida	1,9	-	330
Lokum Verde	1,3	214	-
Lokum ul. Poprzeczna	50,0	-	6 500
Lokum di Trevi	1,8	-	598
Lokum ul. Dworcowa	1,1	-	64
Lokum ul. Awicenny	4,6	-	1 000
Lokum ul. Góralska	10,9	-	2 700
Lokum Porto	3,8	349	250
Kraków	3,5	133	184
Lokum Vista	0,6	133	-
Lokum Siesta	1,8	-	184
RAZEM	77,8	696	11626

Źródło: Spółka, DM Navigator

- Bank ziemi Lokum Deweloper wynosi 77,8 ha, a jego potencjał inwestycyjny szacowany jest przez Spółkę na 696 lokali w realizacji oraz 11,6 tys. lokali będących w przygotowaniu i lokali gotowych do rozpoczęcia inwestycji.

- W lipcu 2023 r. podmiot z GK Lokum Deweloper zawarł umowę sprzedaży nieruchomości na terenie inwestycji Lokum Vista w Krakowie, na której deweloper miał pozwolenie na budowę przewidujące wybudowanie 244 lokali mieszkalnych i 3 lokali usługowych. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 50 mln zł netto, z czego 18,5 mln zł brutto Spółka otrzymała w formie zadatku. Zawarcie umowy nastąpi w terminie 1 miesiąca liczonego od dnia zaistnienia ostatniego ze zdarzeń wskazanych w umowie, między innymi po przeniesieniu na kupującego PnB w zakresie zbywanej nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 28 czerwca 2024 r.

Rachunek zysków i strat

[mln PLN]	2020	2021	2022	1H 2022	1H 2023
Przychody ze sprzedaży	191,0	309,8	366,7	56,5	135,8
Koszt własny sprzedaży	137,0	197,0	231,4	38,8	85,2
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	54,0	112,8	135,3	17,7	50,6
<i>marża brutto ze sprzedaży (%)</i>	<i>28,3%</i>	<i>36,4%</i>	<i>36,9%</i>	<i>31,3%</i>	<i>37,2%</i>
Koszty sprzedaży	8,7	13,6	12,5	4,3	6,6
Koszty ogólnego zarządu	9,8	11,5	13,6	6,9	6,9
Pozostałe przychody operacyjne	0,3	0,4	0,7	0,6	0,1
Pozostałe koszty operacyjne	0,5	0,4	0,2	0,2	0,1
EBITDA	37,8	90,8	112,9	8,4	38,4
<i>marża EBITDA (%)</i>	<i>19,8%</i>	<i>29,3%</i>	<i>30,8%</i>	<i>14,9%</i>	<i>28,3%</i>
EBIT	35,3	87,7	109,8	6,9	37,1
<i>marża EBIT (%)</i>	<i>18,5%</i>	<i>28,3%</i>	<i>29,9%</i>	<i>12,2%</i>	<i>27,3%</i>
Przychody finansowe	0,4	0,2	1,0	0,0	0,3
Koszty finansowe	7,1	14,3	25,9	15,9	6,2
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	(3,0)	(0,2)	(8,0)	-7,4	-1,0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25,6	73,4	76,9	-16,4	30,3
Podatek dochodowy	5,2	13,2	16,0	-1,5	6,2
Zysk (strata) netto j.d.	17,3	55,6	57,3	-14,8	24,0
<i>marża zysku netto (%)</i>	<i>9,0%</i>	<i>17,9%</i>	<i>15,6%</i>	<i>-26,2%</i>	<i>17,8%</i>

- W 1H 2023 r. deweloper wypracował 135,8 mln zł przychodów (+140,2% r/r) i osiągnął marżę brutto ze sprzedaży na poziomie 37,2% (+5,9 p.p. r/r). Lokum Deweloper osiągnął EBITDA na poziomie 38,4 mln zł w stosunku do 8,4 mln zł w tym samym okresie 2022 r. Spółka wygenerowała zysk netto j.d. na poziomie 24,0 mln zł w porównaniu do straty netto w wysokości 14,8 mln zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.
- Wzrost przychodów związany jest z większą liczbą przekazanych lokali w stosunku do porównywalnego okresu 2022 r. W 1H 2023 r. Spółka rozpoznała w wynikach 231 lokali wobec 91 jednostek w tym samym okresie 2022 r.

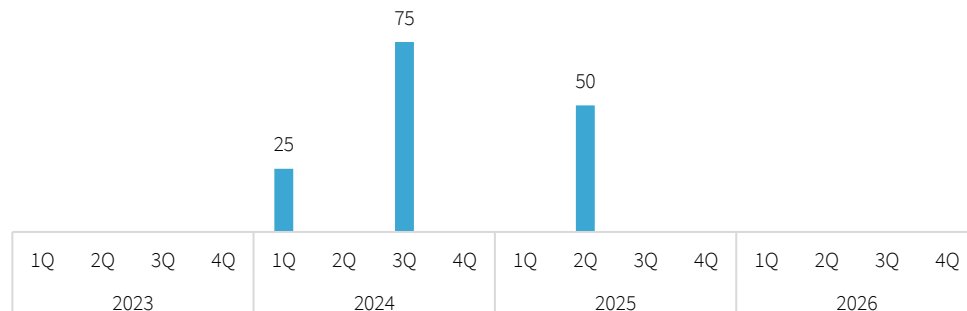
Bilans

[mln PLN]	2020	2021	2022	30.06.2022	30.06.2023
Aktywa trwałe	32,7	32,8	31,1	32,0	25,3
Wartości niematerialne	0,3	0,2	0,0	0,1	0,1
Rzeczowe aktywa trwałe	12,9	13,2	13,1	13,5	12,5
Nieruchomości inwestycyjne	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Pożyczki	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Należności długoterminowe	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Aktywa z tyt. odroczonego podatku doch.	17,2	17,3	15,8	16,2	10,5
Aktywa obrotowe	708,8	812,5	773,5	839,9	794,2
Zapasy	547,9	642,0	658,3	742,5	658,8
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	19,4	35,7	18,0	14,5	18,2
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należn.	56,4	106,4	31,8	63,7	49,7
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,5	0,0	0,0	0,1	0,1
Pożyczki	0,2	-	-	-	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	84,4	28,5	65,4	19,1	67,4
Aktywa razem	741,5	845,3	804,6	871,9	819,5

Kapitał własny	356,9	404,9	430,7	353,5	422,1
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	234,0	280,3	304,1	232,0	299,1
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	359,9	406,3	430,0	358,0	425,0
Udziały niedające kontroli	(3,0)	(1,3)	0,6	-4,5	-2,9
Zobowiązania razem	384,6	440,4	374,0	518,4	397,4
Zobowiązania długoterminowe	187,9	308,4	217,8	236,2	186,3
Dłużne papiery wartościowe	99,3	240,1	142,9	177,7	118,0
Leasing	30,3	28,9	27,5	28,1	27,3
Kredyty bankowe	22,0	2,7	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23,8	21,4	30,1	13,1	24,2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	1,2	1,7	1,9	1,7	2,1
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń prac.	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Pozostałe zobowiązania	11,0	13,6	15,4	15,3	14,6
Zobowiązania krótkoterminowe	196,7	132,0	156,1	282,2	211,1
Dłużne papiery wartościowe	99,8	14,6	77,6	86,3	39,8
Leasing	2,5	3,0	3,1	3,1	2,5
Kredyty bankowe	31,4	6,6	9,2	27,5	33,0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0,5	0,8	1,0	0,9	1,0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń prac.	0,6	0,8	0,9	1,0	0,9
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30,4	70,0	32,3	90,9	52,6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31,5	33,4	30,0	68,7	81,1
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0,1	2,8	2,2	3,9	0,3
Pasywa razem	741,5	845,3	804,6	871,9	819,5
Kapitał obrotowy netto	512,1	680,5	617,4	557,6	583,1
Zadłużenie finansowe	285,3	295,9	260,2	322,7	220,6
Dług netto	200,9	267,3	194,8	303,6	153,2
Dług netto / kapitały własne	0,6	0,7	0,45	0,86	0,36
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5
Zadłużenie finansowe / aktywa razem	0,4	0,4	0,3	0,4	0,3
Wskaźnik płynności bieżącej	3,6	6,2	5,0	3,0	3,8
Wskaźnik płynności szybkiej	0,8	1,3	0,7	0,3	0,6
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,4	0,2	0,4	0,1	0,3

- Na koniec czerwca 2023 r. suma bilansowa wzrosła do wartości 819,5 mln zł wobec 790,4 mln zł na koniec marca 2023 r. (+3,7% q/q) i spadła z poziomu 871,9 mln zł w stosunku do wartości na koniec czerwca 2022 r. (-6,0% r/r).
- Spółka w istotny sposób zredukowała zadłużenie. Na koniec czerwca 2023 r. zadłużenie finansowe wyniosło 220,6 mln zł i było niższe o 8,1 mln zł w stosunku do salda na dzień 31 marca 2023 r., i niższe o 102,2 mln zł w stosunku do czerwca 2022 r. W 4Q 2022 r. i w 1Q 2023 r. deweloper dokonał przedterminowego wykupu obligacji na łączną kwotę 100 mln zł.
- Dług netto w relacji do kapitałów własnych wyniósł 0,36x wobec 0,45x na koniec marca 2023 r. i 0,86x na koniec czerwca ubiegłego roku.

Zapadalność obligacji w latach 2023
– 2026 [mln PLN]



Źródło: Spółka, DM Navigator

Seria	Waluta	Wartość emisji [mln PLN]	Oprocentowanie	Data wykupu	Zabezpieczenie
H	PLN	25,0	WIBOR 6M +4,50%*	05.03.2024	Nie
		75,0		05.09.2024	
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]	2020	2021	2022	1H 2022	1H 2023
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-110,3	-31,8	137,9	-11,8	49,8
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1,0	-1,3	-0,7	-0,7	-0,0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	74,4	-22,8	-100,3	3,0	-47,8
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-36,9	-55,9	36,8	-9,4	2,0

Źródło: Spółka, DM Navigator

- Całkowite przepływy pieniężne wyniosły 2,0 mln zł wobec -9,4 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku. W 1H 2023 r. Spółka wypracowała niemal 50 mln zł z działalności operacyjnej i jednocześnie dokonała wykupu dłużnych papierów wartościowych o wartości 58,7 mln zł.

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.