



Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Grupy Kapitałowej
LOKUM DEVELOPER
w 2014 roku

Spis treści

1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	3
1.1. Przedmiot działalności i struktura Grupy	3
1.2. Struktura sprzedaży Grupy	6
2. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	7
2.1. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane	7
2.2. Umowy i spory sądowe	8
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	9
3.1. Wybrane dane finansowe i ocena sytuacji finansowej	9
3.2. Informacja o istotnych zdarzeniach wpływających na działalność Grupy, jakie wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego do dnia zatwierdzenia sprawozdania	13
3.3. Informacje o obligacjach korporacyjnych, kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	15
3.3.1. Obligacje	15
3.3.2. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach kredytowych	16
3.3.3. Informacje o udzielonych i otrzymanych pożyczkach (w tym w ramach grupy kapitałowej)	17
3.3.4. Informacje o udzielonych i otrzymanych gwarancjach i poręczeniach	21
3.3.5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	22
4. Ład korporacyjny Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	24
4.1. Kapitał zakładowy Grupy	24
4.2. Akcjonariat	24
4.2.1. Zmiany w Akcjonariacie Lokum Deweloper S.A.	25
4.2.2. Uprawnienia Akcjonariuszy i ograniczenia praw z akcji	25
4.3. Organy Spółki	25
4.3.1. Zarząd	25
4.3.2. Walne Zgromadzenie	26
4.3.3. Rada Nadzorcza	27
4.4. Audytor – podmiot uprawniony do badania sprawozdań	28
5. Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w 2014 roku	29



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Lokum Developer

1.1. Przedmiot działalności i struktura Grupy

Grupa Kapitałowa Lokum Developer prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych.

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych. Lokum Developer S.A. pełni w grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną spółki celowe i operacyjne.

Grupa Kapitałowa Lokum Developer specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, tj. w centrum Wrocławia oraz w tych dzielnicach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystynktywną realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych, ład przestrzenny, nasycenie zielenią oraz atrakcyjna architektura. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunki dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo – usługowego. Komfort życia i bezpieczeństwo mieszkańców to szczególne priorytety, które są realizowane poprzez przemyślane rozwiązania w zakresie dodatkowej infrastruktury, w postaci monitoringu osiedla, ochrony czy miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Dodatkowy atut stanowią lokale użytkowe w parterach budynków, których funkcje handlowo-usługowe odpowiadają na podstawowe potrzeby mieszkańców. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset mieszkań w jednej lokalizacji. Są to mieszkania o metrażach od ok. 25 do ok. 100 mkw. Założony rygor projektowo-wykonawczy we właściwy sposób odpowiada na potrzeby zarówno nabywców szukających lokali dających atrakcyjną stopę zwrotu, przy wykorzystaniu funkcji najmu, jak również tych, którzy mają sprecyzowane wymagania w zakresie własnych potrzeb mieszkaniowych. Oferowane lokale sprzedawane są zarówno w tzw. standardzie deweloperskim, jak też z wykończeniem „pod klucz”. Przystępność cenowa połączona z wysoką jakością osiedli i samych mieszkań oraz ich lokalizacja w centrum – odporna na zmieniające się mody rynkowe – gwarantuje Grupie stabilną sprzedaż z zachowaniem dobrej rentowności umożliwiającej stały rozwój Grupy.

Inwestycje realizowane są własnym nadzorem nad przygotowaniem i realizacją w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych materiałów i właściwego ich wbudowania, zdolność do szybkiego reagowania na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji.

Grupa analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntowych i starannie dobiera grunty dla nowych inwestycji dysponujące właściwymi parametrami planistycznymi dla realizacji, które gwarantują uzyskanie godziwego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji.

Grupa finansuje prowadzone projekty deweloperskie przy udziale kapitału własnego, zbudowanego dzięki rokrocznemu zatrzymywaniu większości generowanych zysków, kapitału dłużnego w formie kredytów bankowych i obligacji oraz z wpłat klientów.

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828 w dniu 11 sierpnia 2011 roku. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 899-272-52-35. Siedzibą Spółki jest Wrocław, a działa pod adresem: ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław. Również pozostałe spółki operacyjne z Grupy mają swoją siedzibę we Wrocławiu.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper wchodzi następujące spółki:

Lokum Deweloper S.A. – podmiot dominujący Grupy – informacja o spółce powyżej.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum Sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką operacyjną prowadzącą przedsięwzięcia deweloperskie.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 Sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką operacyjną prowadzącą przedsięwzięcia deweloperskie.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 Sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką operacyjną prowadzącą przedsięwzięcia deweloperskie.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 Sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką operacyjną prowadzącą przedsięwzięcia deweloperskie.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 Sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką operacyjną prowadzącą przedsięwzięcia deweloperskie.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 Sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką operacyjną przygotowaną do prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 Sp. k. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką operacyjną prowadzącą przedsięwzięcia deweloperskie.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest komplementariuszem spółek operacyjnych Grupy.

Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LD S.K.A. z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest spółką zajmującą się wynajmem lokali. Przeznaczona do wyłączenia z Grupy.

LD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
Jest komplementariuszem Lokum SCSp.

FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie przy ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod numerem księgi rejestrowej RFi 454.

Lokum SCSp (société en commandite spéciale) zarejestrowana z siedzibą w Luksemburgu, Rue Aldringen 23.

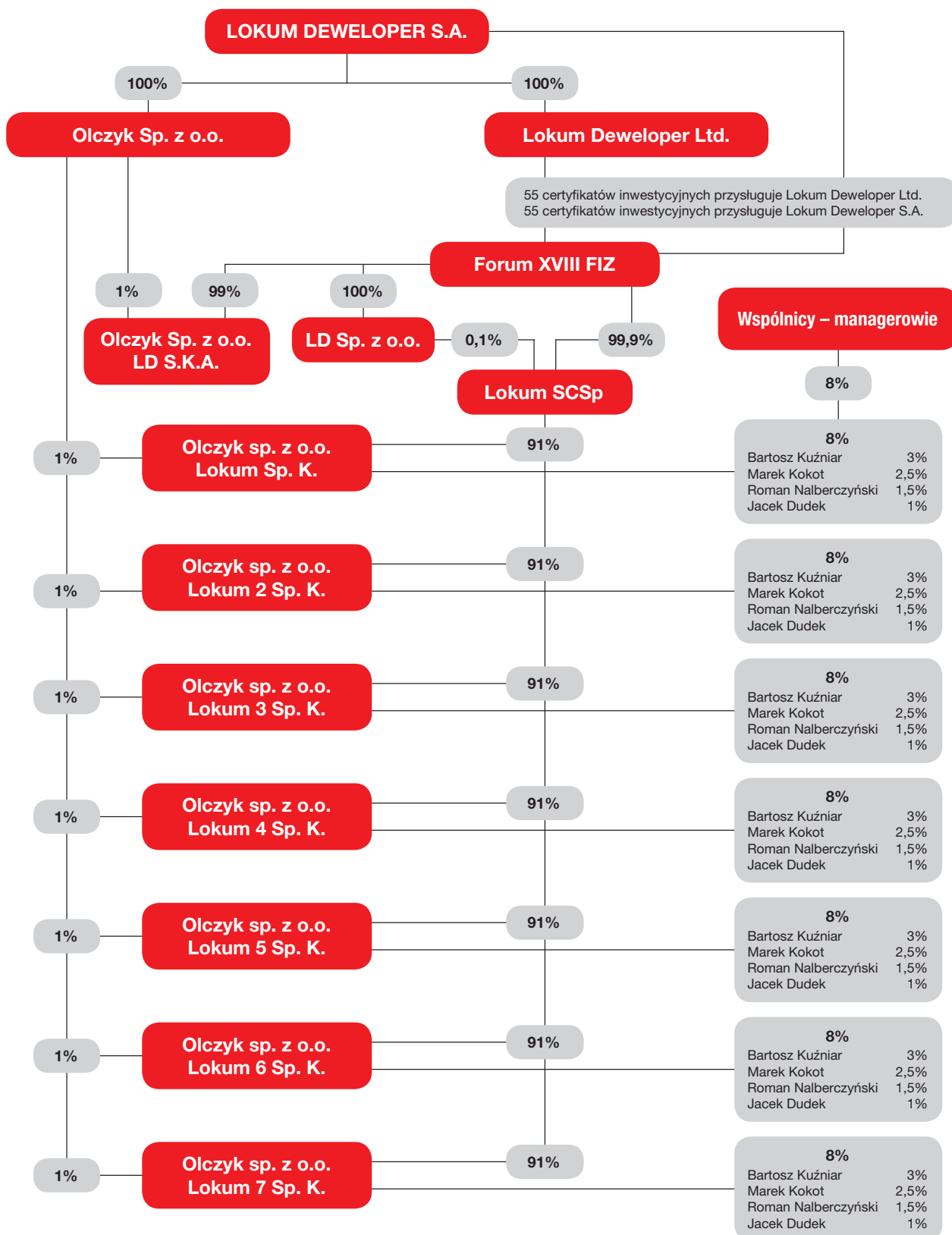
Lokum Deweloper Ltd. z siedzibą na Cyprze, Larnaca, P.C. 6018, Afentrika Court, Office 2, Afentrikas 4.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Developer na dzień 31.12.2014 r. przedstawia poniższy schemat:



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



1.2. Struktura sprzedaży Grupy

Sprzedaż mieszkań rozpoznawana jest w wyniku finansowym z datą zawarcia umów przenoszących własność lokali. Wynik finansowy Grupy w roku 2014 pochodzi głównie z inwestycji ukończonych w 2014 r. – Lokum da Vinci et. I oraz Lokum di Trevi et. IV. W mniejszym stopniu wpływ nań ma sprzedaż ostatnich lokali pozostałych z wcześniej zakończonych inwestycji – Lokum di Trevi et. II i III, Lokum Wojszyce, Lokum Mosiężna, Lokum Siechnice.

Łącznie w roku 2014 zawarto 393 umowy przenoszące własność lokali, co oznacza wzrost ilościowy o 14% względem roku 2013.



Sprzedaż mieszkań (akty notarialne)

INWESTYCJA	2013	2014	ZMIANA %
Lokum da Vinci	0	208	
Lokum di Trevi	322	164	
Lokum Mosiężna	1	3	
Lokum Wojszyce	13	15	
Lokum Siechnice	8	3	
SUMA	344	393	+14%

Przedsprzedaż mieszkań w 2014 r. dotyczyła trzech lokalizacji – Lokum da Vinci, Lokum di Trevi oraz Lokum Viva. Łącznie zawarto 355 umów, co stanowi wzrost o 6% względem 2013 r. Przedsprzedaż ta częściowo budowała wynik 2014 r. – 230 mieszkań z inwestycji Lokum da Vinci et. I i Lokum di Trevi et. IV, zaś pozostałe 125 szt. znajdzie odzwierciedlenie w wyniku roku 2015 – kiedy dla tych mieszkań zostaną zawarte umowy przenoszące własność.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



2. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Developer

2.1. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W 2014 r. Grupa Lokum Developer ukończyła dwie inwestycje (Lokum di Trevi et. IV i Lokum da Vinci et. I) i prowadziła cztery kolejne inwestycje – Lokum da Vinci et. IIa, IIb, III, Lokum Viva. Jednocześnie prowadzono prace przygotowawcze dla trzech nowych projektów deweloperskich, z których dwa (Lokum da Vinci et. IV i Lokum di Trevi et. V) zostały rozpoczęte na początku 2015 r., zaś dla trzeciej Spółka oczekuje na otrzymanie pozwolenia na budowę pierwszego etapu. Wszystkie inwestycje znajdują się na terenie Wrocławia.



INWESTYCJA	ZREALIZOWANE	REALIZOWANE	W PRZYGOTOWANIU
Lokum Viva		183	
Lokum da Vinci etap I	223		
Lokum da Vinci etap II		188	
Lokum da Vinci etap III		90	
Lokum da Vinci etap IV			183
Lokum di Trevi etap IV	128		
Lokum di Trevi etap V			152
Lokum Victoria			515
RAZEM	351	461	850



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



2.2. Umowy i spory sądowe

Umowy współpracy

Na podstawie umów o obsługę przedsiębiorstwa, poczynając od 1 stycznia 2012 roku, Spółka przejęła zarządzanie pozostałymi spółkami operacyjnymi i celowymi z Grupy Kapitałowej Lokum Developer. W imieniu spółek operacyjnych zapewnia nadzór nad realizacją inwestycji, sprzedażą lokali oraz stroną finansową działalności.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Lokum Developer i zawarte były na warunkach rynkowych.

Spory sądowe

Według stanu na dzień 31.12.2014 roku wobec podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Lokum Developer nie były wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. nie występowały przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Poniżej wykaz postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych, które są wynikiem normalnego toku prowadzenia działalności. Dwa wskazane poniżej postępowania administracyjne mają pozytywny wpływ na sytuację finansową spółek, z tego względu, że przyznają spółkom odszkodowania w łącznej wysokości 3.347.022,00 zł. Pozostałe postępowania **nie mają istotnego wpływu** na sytuację finansową Spółki bądź Spółek z Grupy Lokum.

Spółka	Rodzaj postępowania	Przedmiot sprawy
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 Spółka komandytowa	Postępowanie administracyjne	Spółka domagała się odszkodowania za przejęcie gruntu z mocy prawa na własność Gminy Decyzja ustalająca odszkodowanie ostateczna
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka komandytowa	Postępowanie administracyjne	Spółka domagała się odszkodowania za przejęcie gruntu z mocy prawa na własność Gminy Decyzja ustalająca odszkodowanie ostateczna
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 Spółka komandytowa	Postępowanie cywilne	Zapłata na rzecz Spółki opłat czynszowych z umowy najmu (w toku postępowanie egzekucyjne)
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 Spółka komandytowa	Postępowanie cywilne (dwa powództwa)	Zapłata na rzecz Spółki zaległego czynszu z tytułu najmu pomieszczenia magazynowego (w toku postępowanie sądowe)



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

3.1. Wybrane dane finansowe i ocena sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	31.12.2014	Udział %	31.12.2013	Zmiana %
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe	20 926	10%	14 909	40,4%
2. Aktywa obrotowe	178 533	90%	158 538	12,6%
Zapasy	136 334	68%	138 113	-1,3%
Należności handlowe i pozostałe	10 982	6%	6 526	68,3%
Pozostałe aktywa obrotowe	164	< 1%	101	62,5%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	31 053	16%	13 798	125,1%
Aktywa razem	199 459	100%	173 447	15,0%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	31.12.2014	Udział %	31.12.2013	Zmiana %
PASYWA				
1. Kapitał własny	148 444	74%	123 547	20,2%
Kapitał zakładowy	3 000	1%	3 000	0,0%
Kapitał zapasowy i inne	118 473	59%	98 107	20,8%
Zysk netto	23 806	12%	20 366	16,9%
Udziały niedające kontroli	3 165	2%	2 074	52,6%
2. Zobowiązania	51 015	26%	49 900	2,2%
Zobowiązania długoterminowe	30 443	15%	21 731	40,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	20 572	11%	28 169	-27,0%
Pasywa razem	199 459	100%	173 447	15,0%



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Sprawozdanie z całkowitych dochodów [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2013 – 31.12.2013	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	126 662	100 503	26,0%
Koszt własny sprzedaży	97 571	73 402	32,9%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	29 091	27 101	7,3%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	26 184	22 849	14,6%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 122	22 381	16,7%
Zysk (strata) netto	26 027	22 360	16,4%
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	23 806	20 366	16,9%

W strukturze skonsolidowanego bilansu zaobserwować można dominację aktywów obrotowych, z których zdecydowaną większość stanowią zapasy. Jest to typowa sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty budowlane, przeznaczone na sprzedaż, stanowią główny element majątku. Zanotowany wzrost wartości aktywów trwałych to skutek zwiększenia wartości środków trwałych (zakup kolejnych lokali na potrzeby siedziby spółek Grupy) oraz udzielenia pożyczek długoterminowych.

Struktura pasywów wykazuje bardzo korzystne tendencje. Na uwagę zasługuje, głównie za sprawą zysków zatrzymanych w Grupie, 20% wzrost wartości kapitału własnego, stanowiącego niemal 75% pasywów. Poziom zobowiązań wzrósł tylko nieznacznie o 2%, pomimo tego, że Grupa pozyskała, poprzez emisję trzyletnich obligacji przeprowadzoną przez jednostkę dominującą, kwotę 30 000 tys. zł z przeznaczeniem na realizację obecnych i planowanych przedsięwzięć deweloperskich. Dzięki tej emisji poprawiła się relacja zobowiązań długoterminowych do krótkoterminowych, a realizowane projekty nie wymagały jeszcze uruchomienia przyznanych kwot kredytów. Spadek wartości zobowiązań krótkoterminowych na rzecz zobowiązań długoterminowych wskazuje na poprawę trwałości finansowania i zabezpiecza Grupę, co w kontekście rozpoczynania kolejnych inwestycji jest szczególnie istotne.

Rok 2014 jest kolejnym okresem znaczącej, ponad 20% dynamiki wzrostu przychodów. Przychody ze sprzedaży Grupy zanotowały w roku 2014 prawie 30% wzrost w stosunku do 2013 r., co przy jednoczesnym wzroście kosztu własnego sprzedaży o ok. 33% pozwoliło zachować satysfakcjonującą marżę brutto na sprzedaży. Najbardziej aktywne spółki Grupy, przy wsparciu jednostki dominującej, prowadziły z sukcesem sprzedaż mieszkań. Olczyk Sp. z o.o. Lokum Sp. k. oddała do użytkowania IV etap inwestycji Lokum di Trevi z ponad 120 mieszkaniami, zaś Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. przekazała nowym właścicielom ponad 200 lokali mieszkalnych w ramach I etapu projektu Lokum da Vinci.

Osiągnięty w roku 2014 przez Grupę Lokum Developer EBIT na poziomie 26 184 tys. zł oznacza 15% wzrost w porównaniu do roku 2013. Warto zaznaczyć, iż Grupa odnotowała w 2014 roku wzrost wyniku na wszystkich poziomach działalności – brutto ze sprzedaży, ze sprzedaży, operacyjnym i finansowym.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Wybrane wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość	
		2014	2013
Podstawowe dane finansowe			
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		126 662	100 503
wynik finansowy netto (tys. zł)		26 027	22 360
kapitały własne (tys. zł)		148 444	123 547
suma aktywów (tys. zł)		199 459	173 447
Wskaźniki rentowności			
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	19,87%	22,84%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	20,55%	22,25%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto/Wartość aktywów	13,05%	12,89%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto/Kapitał własny	17,53%	18,10%
Wskaźniki płynności			
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	8,68	5,63
wskaźnik wysokiej płynności	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	2,05	0,73
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	1,51	0,49
Wskaźniki sprawności działania			
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	Stan zapasów/[Przychody ze sprzedaży/365]	393	502
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności z tytułu dostaw i usług/[Przychody ze sprzedaży/365]	32	24
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług/[Koszt własny sprzedaży/365]	48	62
Wskaźniki zadłużenia			
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	25,58%	28,77%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	34,37%	40,39%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	89,62%	83,76%
wskaźnik dźwigni finansowej	Zadłużenie Finansowe Netto/Kapitał własny	0,01	0,08

* Zadłużenie Finansowe Netto – oznacza wartość Zadłużenia Finansowego** pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania

** Zadłużenie Finansowe – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli

W roku 2014 Grupa odnotowała stabilizację wskaźników rentowności na poziomach odpowiednio: rentowności sprzedaży – ok. 20%, rentowności majątku – ok. 13% i rentowności kapitału własnego – ok. 18%, które na tle branży deweloperskiej są wynikiem ponadprzeciętnym.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Wskaźniki płynności potwierdzają brak problemów Grupy z regulowaniem bieżących zobowiązań. Wysokie wartości wszystkich wskaźników wynikają z jednej strony z ograniczenia udziału zobowiązań krótkoterminowych w źródłach finansowania, a z drugiej ze wzrostu wartości najbardziej płynnych aktywów – środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Pozyskana nadwyżka środków pieniężnych, lokowana w bezpieczne produkty finansowe, umożliwi Grupie Lokum Deweloper dalszy rozwój poprzez wykorzystywanie okazji rynkowych na rynku nieruchomości oraz finansowanie kolejnych inwestycji. Analiza stanu rozrachunków wykazuje brak zaległości w regulowaniu zobowiązań handlowych i publicznoprawnych.

W roku 2014 wskaźnik rotacji zapasów w dniach uległ skróceniu w większym stopniu niż wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych, co przy stabilizacji cyklu rotacji należności na poziomie ok. 30 dni oznacza skrócenie cyklu konwersji gotówki w Grupie, a tym samym poprawę płynności finansowej. Na sytuację tę wpływ miała sprzedaż rozpoczętych wcześniej projektów deweloperskich i ograniczenie zobowiązań krótkoterminowych.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania w roku 2014 nastąpiła zmiana w związku ze skutecznym przeprowadzeniem przez jednostkę dominującą emisji obligacji korporacyjnych o łącznej wartości 30 mln zł, które w dniu 18 grudnia 2014 roku zadebiutowały na rynku Catalyst. Niezmiennie dominuje jednak kapitał własny z udziałem w wartości pasywów ogółem sięgającym na koniec 2014 roku 75%, co stanowi bardzo bezpieczny poziom, jak również daje możliwość pozyskania dalszego finansowania rozwoju jej działalności. O trwałości struktury finansowania świadczy wysoki poziom kapitału stałego, utrzymujący się na poziomie ok. 90% sumy bilansowej.

Zarządzanie zasobami finansowymi, w związku z prowadzonymi przez Grupę projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności.

Zdaniem Zarządu, stan majątku i finansów Grupy Lokum Deweloper na koniec 2014 roku świadczy o jej stabilnej sytuacji finansowej. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na wrocławskim rynku mieszkaniowym, potwierdzonej udaną sprzedażą kolejnych etapów realizowanych inwestycji, emisją obligacji Lokum Deweloper S.A., która zakończyła się nadsubskrypcją, jak i zaufaniem ze strony instytucji sektora finansowego, które pozytywnie oceniają projekty deweloperskie Grupy. Przyznane nagrody i wyróżnienia, jak też wysoki udział kapitałów własnych, przy posiadanym jednocześnie dużym doświadczeniu na rynku w realizacji projektów inwestycyjnych, jak i w sprzedaży oraz w obsłudze klienta dają podstawy do kolejnych sukcesów Grupy w przyszłości.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



3.2. Informacja o istotnych zdarzeniach wpływających na działalność Grupy, jakie wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego do dnia zatwierdzenia sprawozdania

- W następstwie umowy z dnia 02.12.2014 roku właściwy Sąd Rejestrowy w dniu 24 lutego 2015 roku dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców jedynego akcjonariusza Lokum Deweloper S.A., tj. spółki Halit S.a.r.l.
- W dniu 13 marca 2015 r. Olczyk Sp. z o.o. LD S.K.A. (LD S.K.A.), spółka zależna, zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestycyjnego (Umowa) z Alior Bank S.A., na mocy której LD S.K.A. otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 1.527.930 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie części nakładów netto związanych z zakupem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu przy ul. Klimasa, a należących do spółek z Grupy. Całkowita wypłata kredytu nastąpi w terminie do dnia 12 kwietnia 2015 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 28 lutego 2030 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez LD S.K.A. zadłużenia.
- W dniu 19 marca 2015 roku została zawarta Umowa sprzedaży 50.000 akcji spółki Olczyk Sp. z o.o. LD S.K.A. (dalej jako: „Umowa”) pomiędzy akcjonariuszami: Panem Dariuszem Olczykiem posiadającym na dzień zawarcia Umowy 1 akcję Spółki oraz FORUM XVIII FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (dalej jako: „Forum”) z siedzibą w Krakowie. W następstwie zawarcia Umowy Pan Dariusz Olczyk objął 50.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A (wszystkie posiadane w dniu zawarcia Umowy przez Forum), o numerach od 1 – 50.000, o wartości nominalnej 1,00 zł każda i tym samym stał się jedynym akcjonariuszem Spółki, któremu przysługuje prawo do 99% zysku spółki.
- W dniu 20 marca 2015 roku aktem notarialnym Rep. A nr 3890/2015 została zawiązana spółka komandytowo-akcyjna pod firmą Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (dalej jako: „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Wrocław. Założycielem Spółki i jednocześnie jej Komplementariuszem jest spółka Olczyk Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.004,00 zł i dzieli się na 50.004 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, wyemitowanych i objętych w następujący sposób:
 - a) Lokum SCSp z siedzibą w Luksemburgu, adres: 23, Rue Aldringen, L-1118, Luxembourg, wpisaną do Rejestru Działalności Gospodarczej i Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807, objęło 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych zwykłych serii A,
 - b) Bartosz Kuźniar objął 1 (jedną) akcję imienną serii B1, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B1 przypada 3% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy,
 - c) Marek Kokot objął 1 (jedną) akcję imienną serii B2, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B2 przypada 2,5% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy,
 - d) Roman Eryk Nalberczyński objął 1 (jedną) akcję imienną serii B3, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B3 przypada 1,5% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy,
 - e) Jacek Dudek objął 1 (jedną) akcję imienną serii B4, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B4 przypada 1% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy,

Spółka będzie kolejną spółką operacyjną należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. Obecnie został złożony wniosek do właściwego Sądu Rejestrowego w celu wpisania podmiotu do Rejestru Przedsiębiorców.

- W dniu 11 marca 2015 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 12.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)**, na mocy którego zmieniono zapis dotyczący terminu zwrotu pożyczki.
- W dniu 20 marca 2015 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k. (Lokum 3), spółka zależna, zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 3 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 22.178.493,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów netto budowy kompleksu budynków mieszkalnych (A, B1, B2) z częścią usługową w parterze Lokum di Trevi (etap V) realizowanego na działkach położonych we Wrocławiu, przy ul. Klimasa.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Całkowita wypłata kredytu nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1 grudnia 2017 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez Lokum 3 zadłużenia.

W związku z datą wykupu obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę i wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A. przypadającą na dzień 17.10.2017 roku, Spółka jako Pożyczkodawca aneksowała poniższe Umowy pożyczek:

- W dniu 20 marca 2015 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 10.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)**, na mocy którego zmieniono termin zwrotu pożyczki na 15.10.2017 roku.
- W dniu 20 marca 2015 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 12.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)**, na mocy którego zmieniono zapis dotyczący terminu zwrotu pożyczki na 15.10.2017 roku.
- W dniu 20 marca 2015 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 18.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)**, na mocy którego zmieniono termin zwrotu pożyczki na 15.10.2017 roku.
- W dniu 20 marca 2015 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 22.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)**, na mocy którego zmieniono termin zwrotu pożyczki na 15.10.2017 roku.
- W dniu 20 marca 2015 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 29.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)**, na mocy którego zmieniono termin zwrotu pożyczki na 15.10.2017 roku.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



3.3. Informacje o obligacjach korporacyjnych, kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

3.3.1. Obligacje

Dnia 18 grudnia 2014 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii A Lokum Deweloper S.A.

Seria	A
Liczba obligacji	30.000
Wartość nominalna jednej obligacji	1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN
Dzień emisji	oznacza dzień przydziału, określony na dzień 17 października 2014 r.
Dzień wykupu	oznacza dzień, w którym obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 17 października 2017 r.
Zabezpieczenie obligacji	obligacje emitowane były jako niezabezpieczone. W listopadzie 2014 roku obligacje zostały zabezpieczone wpisem hipoteki na nieruchomościach będących własnością jednostki zależnej – Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k. – o wartości 35 mln PLN
Dni płatności odsetek	17 kwietnia 2015 r., 16 października 2015 r., 18 kwietnia 2016 r., 17 października 2016 r., 18 kwietnia 2017 r., 17 października 2017 r.
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,8% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić od 3,8–4,8% w skali roku).
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Dzięki emisji obligacji serii A w wysokości 30 mln PLN Grupa Lokum Deweloper pozyskała środki na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie. Duże zainteresowanie ze strony inwestorów detalicznych i instytucjonalnych skutkowało tym, że oferta zakończyła się nadsubskrypcją.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



3.3.2. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach kredytowych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku spółki Grupy Lokum Deweloper zawarły dwie umowy kredytowe z PKO Bank Polski S.A.:

Nazwa produktu/umowy:	Umowa kredytu inwestorskiego udzielonego w walucie polskiej
Strony umowy:	Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 spółka komandytowa (Kredytobiorca); PKO Bank Polski S.A. (Bank)
Data umowy:	2014-03-18
Kwota:	Kredyt w wysokości 30.800.000,00 PLN
Przeznaczenie produktu:	Finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch budynków wielomieszkaniowych obejmujących łącznie 183 lokale mieszkalne przy ul. Litomskiej we Wrocławiu (Lokum Viva)
Data spłaty/data zakończenia umowy:	1 grudnia 2016 roku
Oprocentowanie produktu:	WIBOR 3M + marża Banku

Nazwa produktu/umowy:	Umowa kredytu inwestorskiego udzielonego w walucie polskiej
Strony umowy:	Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 spółka komandytowa (Kredytobiorca); PKO Bank Polski S.A. (Bank)
Data umowy:	2014-05-09
Kwota:	Kredyt w wysokości 12.000.000,00 PLN
Przeznaczenie produktu:	Finansowanie i refinansowanie kosztów netto etapu IIB inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM da Vinci” przy ul. Bajana i Bulwar Dedala we Wrocławiu
Data spłaty/data zakończenia umowy:	1 grudnia 2016 roku
Oprocentowanie produktu:	WIBOR 3M + marża Banku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku spółka z Grupy Lokum Deweloper wypowiedziała jedną umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A.:

Nazwa produktu/umowy:	Umowa kredytu inwestorskiego udzielonego w walucie polskiej
Strony umowy:	Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 spółka komandytowa (Kredytobiorca); PKO Bank Polski S.A. (Bank)
Data umowy:	2013-09-30
Kwota:	Kredyt w wysokości 16.600.000,00 PLN
Przeznaczenie produktu:	Finansowanie i refinansowanie kosztów netto etapu IIA inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM da Vinci” przy ul. Bajana i Bulwar Dedala we Wrocławiu
Data spłaty/data zakończenia umowy:	1 lipca 2016 roku
Oprocentowanie produktu:	WIBOR 3M + marża Banku

W dniu 23.12.2014 r. Kredytobiorca złożył wypowiedzenie umowy kredytu, które stało się skuteczne z dniem 31.01.2015 r.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



3.3.3. Informacje o udzielonych i otrzymanych pożyczkach (w tym w ramach grupy kapitałowej)

W okresie sprawozdawczym zostały podpisane następujące umowy wewnątrzgrupowe:

- W dniu 25.06.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 Sp. k.** (dawniej: spółka komandytowo-akcyjna) (**pożyczkobiorca**) a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 30.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2016 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 18 790 000,00 PLN.
- W dniu 01.08.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 Sp. k.** (dawniej: spółka komandytowo-akcyjna) (**pożyczkobiorca**) a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 10.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2016 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 01.08.2014 roku, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 0,00 PLN.
- W dniu 25.06.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 Sp. k.** (dawniej: spółka komandytowo-akcyjna) (**pożyczkobiorca**) a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 30.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2016 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 25.06.2014 roku, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 18 790 000,00 PLN.
- W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 17.10.2013 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 5.000.000,00 PLN, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 10 000,00 PLN.
- W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 31.08.2013 roku pomiędzy **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkobiorca)** a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 5.000.000,00 PLN, na mocy którego zwiększono limit do kwoty 10.000.000 zł, zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 5.140.000,00 PLN.
- W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 25.02.2013 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 10.000.000,00 PLN, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 3.805.000,00 PLN.
- W dniu 29.08.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 25.02.2013 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 25.000.000,00 PLN, na mocy którego został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2016 roku.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



- W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 25.02.2013 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 25.000.000,00 PLN, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 3.350.000,00 PLN.
- W dniu 23.10.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 5.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 23.10.2014 roku, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 1.100.000,00 PLN.
- W dniu 29.08.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 25.02.2013 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k. (dawniej: spółka komandytowo-akcyjna) (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 25.000.000,00 PLN, na mocy którego został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2016 roku.
- W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 25.02.2013 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k. (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 25.000.000,00 PLN, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 9.650.000,00 PLN.
- W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 25.10.2011 roku pomiędzy **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkobiorca) a Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k. (pożyczkodawca)** z limitem określonym do kwoty 7.000.000,00 PLN, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy oraz został wydłużony termin zwrotu pożyczki do dnia 31.12.2017 roku. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 5.040.000,00 PLN.
- W dniu 18.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkobiorca) a Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 3.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 290.000,00 PLN.
- W dniu 22.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 1.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 20.000,00 PLN.
- W dniu 18.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 5.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 50.000,00 PLN.
- W dniu 10.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k. (pożyczkobiorca) a Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 10.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 1.330.000,00 PLN.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



- W dniu 29.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 5.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wyniosło 60.000,00 PLN.
- W dniu 12.12.2014 roku pomiędzy **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k. (pożyczkobiorca)** a **Lokum Deweloper S.A. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 10.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wyniosło 1.400.000,00 PLN.
- W dniu 03.07.2014 roku pomiędzy **LD Sp. z o.o. (pożyczkobiorca)** a **Olczyk Sp. z o.o. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności. Limit został określony do kwoty 10.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. W dniu 31.10.2014 roku został podpisany aneks do Umowy pożyczki z dnia 03.07.2014 roku, na mocy którego zmianie uległo oprocentowanie transz pożyczki udzielonych od dnia 01.11.2014 roku, które ustalane jest według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wyniosło 0,00 PLN.

Udzielenia pożyczek w ramach Grupy (w tys. zł):

		POŻYCZKOBIORCA							RAZEM
		Lokum Deweloper SA	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k.	
POŻYCZKODAWCA	Lokum Deweloper S.A.		290	20	50	1 330	60	1 400	3 150
	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k.	2 000		450	410	12 120	23 870	1 050	39 905
	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k.					1 250		1 100	2 350
	RAZEM	2 000	290	470	460	14 700	23 930	3 550	45 405



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Spląty pożyczek w ramach Grupy (w tys. zł):

		POŻYCZKOBIORCA					
		Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 Sp. k.	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k.	
POŻYCZKODAWCA	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k.	1 150	2 800	28 150	5 080	400	5
	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k.			9 103			
	RAZEM	1 150	2 800	37 253	5 080	400	5
		RAZEM					
							37 585
							9 103
							46 688

W okresie sprawozdawczym zostały podpisane następujące umowy z podmiotami zewnętrznymi:

- W dniu 16.10.2014 roku pomiędzy **Halit Sp. z o.o. (pożyczkobiorca)** z siedzibą we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000522384, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki do kwoty 3.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze splątami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 2.625.000,00 PLN.
- W dniu 03.09.2014 roku pomiędzy **Halit Sp. z o.o. (pożyczkobiorca)** z siedzibą we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000522384, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, a **Olczyk Sp. z o.o. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki do kwoty 10.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze splątami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wynosiło 0,00 PLN.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



3.3.4. Informacje o udzielonych i otrzymanych gwarancjach i poręczeniach

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku spółki Grupy Lokum Developer nie udzielały gwarancji i poręczeń.

Aktywne na 31.12.2014 gwarancje i poręczenia otrzymane:

LP.	Beneficjent	Kontrahent	Rodzaj	Kwota	Dotyczy	Data ważności
1	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k.	BUDRIM Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	11 848,23	właściwego usunięcia wad i usterek	od dn. 04.03.2014 do dn. 30.07.2017
2	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k.	BUDRIM Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	8 950,00	właściwego usunięcia wad i usterek	od dn. 04.03.2014 do dn. 30.07.2017
3	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k.	BUDRIM Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	16 651,33	właściwego usunięcia wad i usterek	od dn. 04.03.2014 do dn. 31.01.2018
4	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k.	BUDRIM Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	3 715,64	właściwego usunięcia wad i usterek	od dn. 04.03.2014 do dn. 30.07.2017
5	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k.	ZAKŁAD MATKOWSKI Stanisław Matkowski	gwarancja ubezpieczeniowa	23 124,00	należytego usunięcia wad lub usterek	od dn. 17.01.2014 do dn. 27.12.2017
6	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k.	ZAKŁAD MATKOWSKI Stanisław Matkowski	gwarancja ubezpieczeniowa	33 006,00	należytego usunięcia wad lub usterek	od dn. 17.01.2014 do dn. 27.12.2017
7	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	22 655,60	należytego wykonania umowy	28.02.2015
8	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k.	ELIN Waldemar Banach	gwarancja bankowa	59 706,80	należytego wykonania umowy	15.02.2015
9	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k.	P.P.H.U. KLIMAT Barbara Bartecka Andrzej Bartecki Spółka Jawna	gwarancja ubezpieczeniowa	15 000,00	właściwego usunięcia wad i usterek	od dn. 01.02.2015 do dn. 04.03.2019
10	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k.	P.P.H.U. KLIMAT Barbara Bartecka Andrzej Bartecki Spółka Jawna	gwarancja ubezpieczeniowa	30 000,00	należytego wykonania kontraktu	od dn. 16.04.2014 do dn. 31.01.2015
11	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k.	BUDRIM Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	22 448,00	właściwego usunięcia wad i usterek	od dn. 14.03.2014 do dn. 31.01.2018
12	Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k.	BUDRIM Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	5 325,00	właściwego usunięcia wad i usterek	od dn. 14.03.2014 do dn. 16.11.2017



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



3.3.5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa należą obligacje, pożyczki, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstałe w wyniku prowadzonej działalności.

Podstawowe rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Wysokość oprocentowania określa się przede wszystkim z uwzględnieniem stawki WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę. W październiku 2014 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie określonym warunkami emisji obligacji serii A wyemitowanych przez jednostkę dominującą, które zostały dopuszczone do publicznego obrotu i dnia 18 grudnia 2014 roku zadebiutowały na rynku Catalyst.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności, Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem Zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Grupa może w każdej chwili skorzystać z finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR. Z uwagi na fakt, że Grupa nie dokonuje istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych ekspozycja na ryzyko walutowe jest znikoma.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Spółki z Grupy rozliczają się ze swoimi klientami w głównej mierze na podstawie przedpłat. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisywany jest najczęściej w momencie, kiedy należność za dany lokal została uiszczona. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji.

Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko zmiany ceny

Grupa Lokum Developer monitoruje ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. W roku 2014 Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń. W okresie sprawozdawczym nie zawarto i nie były aktywne transakcje pochodne.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



4. Ład korporacyjny Grupy Kapitałowej Lokum Developer

4.1. Kapitał zakładowy Grupy

Kapitał zakładowy Lokum Developer S.A. na dzień 31.12.2014 roku wynosił 3.000.000 zł i obejmował 15.000.000 akcji o wartości 0,20 PLN. Kapitał został w całości opłacony.

Seria	Rodzaj akcji	Liczba Akcji danej serii
A	zwykłe na okaziciela	500.000
B1	zwykłe na okaziciela	1.000.000
B2	zwykłe na okaziciela	1.500.000
B3	zwykłe na okaziciela	2.000.000
B4	zwykłe na okaziciela	2.500.000
B5	zwykłe na okaziciela	3.000.000
B6	zwykłe na okaziciela	4.500.000

4.2. Akcjonariat

Na dzień 31.12.2014 roku struktura akcjonariatu Lokum Developer S.A. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Halit s.à r.l.	15 000 000	15 000 000	100%	100%

Spółka Halit S.à r.l. (Société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



4.2.1. Zmiany w Akcjonariacie Lokum Deweloper S.A.

W dniu 30.10.2014 roku spółka Halit S.à r.l. zawarła ze spółką Halit Limited umowę, na podstawie której spółka Halit S.à r.l. nabyła 218.511 akcji spółki Lokum Deweloper S.A., w których posiadaniu była spółka Halit Limited. Na skutek ww. umowy Spółka Halit S.à r.l. na dzień 30.10.2014 roku była właścicielem 2.093.511 akcji dających 13,96% udział w kapitale zakładowym Spółki. Pozostałe akcje spółki należały do Halit Limited.

W dniu 02.12.2014 roku spółka Halit S.à r.l. zawarła ze spółką Halit Limited umowę, na podstawie której spółka Halit S.à r.l. nabyła pozostałe 12.906.489 akcji spółki Lokum Deweloper S.A., w których posiadaniu była spółka Halit Limited. Na skutek ww. umowy Halit S.à r.l. na dzień 31.12.2014 roku była właścicielem 15.000.000 akcji Spółki dających 100% udział w kapitale zakładowym Spółki.

4.2.2. Uprawnienia Akcjonariuszy i ograniczenia praw z akcji

Zgodnie ze Statutem spółki Lokum Deweloper S.A. Akcjonariuszom nie są przyznane szczególne uprawnienia ponad te wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa. Statut nie przewiduje uprawnień osobistych przyznawanych Akcjonariuszom, a o których mowa w art. 354 KSH.

W spółce Lokum Deweloper S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące zbywalności akcji, w tym statut nie uzależnia rozporządzenia akcjami imiennymi od zgody spółki, jak i również postanowienia Statutu nie wprowadzają innych ograniczeń, co do możliwości rozporządzania tymi akcjami.

4.3. Organy Spółki

Organami Spółki są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie.

Organ uprawniony do reprezentacji Spółki

Zgodnie z art. 368 KSH organem odpowiedzialnym za prowadzenie spraw Spółki i reprezentującym ją jest Zarząd. Od dnia zawiązania Spółki, w okresie od dnia 01.01.2014 roku do dnia 31.12.2014 roku Zarząd składał się z jednego Członka – Prezesa Zarządu, z zastrzeżeniem iż w okresie od 25.10.2011 roku do dnia 12.12.2011 roku funkcję Członka Zarządu pełnił również Pan Marek Kokot.

Funkcja	Imię i nazwisko	Rozpoczęcie pełnienia funkcji	Zakończenie obecnej kadencji
Prezes Zarządu	Bartosz Jan Kuźniar	14.07.2011 rok (zawiązanie Spółki)	zgodnie z art. 369§4 KSH (2015 rok)

4.3.1. Zarząd

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, z tym że pierwszy skład osobowy Zarządu pierwszej kadencji wskazał Założyciel Spółki. Jednemu z powołanych członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu; w przypadku Zarządu wieloosobowego co najmniej jednemu członkowi Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Wiceprezesa Zarządu. Kadencja Zarządu jest wspólna i trwa 3 (trzy) lata. Mandat Członka Zarządu powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatu pozostałych Członków Zarządu. Zarząd Spółki kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważnieni są:

- 1) w przypadku Zarządu jednoosobowego – członek Zarządu samodzielnie;
- 2) w przypadku Zarządu wieloosobowego:
 - a) dwaj członkowie Zarządu łącznie lub
 - b) członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu, a także zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu. W przypadku równości głosów podczas głosowania na posiedzeniu Zarządu głos Prezesa Zarządu decyduje o wyniku głosowania. W sprawach nieprzekraczających zakresu zwykłego Zarządu każdy z członków Zarządu może samodzielnie prowadzić sprawy Spółki. Uchwały Zarządu zapadają w sprawach przekraczających zwykły Zarząd, a także w każdej sprawie, gdy zażąda tego chociażby jeden członek Zarządu.

Akcje Spółki nie są w posiadaniu Członków Zarządu.

4.3.2. Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a także mogą się odbywać w Warszawie, zgodnie z treścią ogłoszeń o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Jako organ spółki Walne Zgromadzenie działa w oparciu o przepisy Rozdziału 3 Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz Regulaminu.

Regulamin Walnego Zgromadzenia szczegółowo określa zasady i tryb zwoływania oraz przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w sprawach:

- a) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy,
- b) o podziale zysku albo o pokryciu straty,
- c) udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- d) tworzenia i znoszenia kapitałów rezerwowych, funduszy specjalnych oraz określenie ich przeznaczenia,
- e) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu Zarządu lub nadzoru,
- f) powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej Spółki,
- g) powołania i odwołania likwidatorów,
- h) ustalenia wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej Spółki,
- i) uchwalenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- j) wprowadzenia akcji Spółki do zorganizowanego systemu obrotu papierami wartościowymi.

Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może emitować obligacje zamienne na akcje Spółki lub obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.

O kompetencjach Walnego Zgromadzenia decyduje najpierw ustawa, a następnie postanowienia Statutu i Regulaminu.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



4.3.3. Rada Nadzorcza

Zgodnie z art. 382 KSH organem sprawującym stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności jest Rada Nadzorcza. Od dnia zawiązania Spółki oraz w okresie od dnia 01.01.2014 roku do dnia 31.12.2014 roku Rada Nadzorcza składała się z trzech Członków.

Funkcja	Imię i nazwisko	Rozpoczęcie pełnienia funkcji	Zakończenie obecnej kadencji
Członek Rady Nadzorczej Przewodniczący	Dariusz Olczyk	14.07.2011 rok (zawiązanie Spółki)	zgodnie z art. 386 i w zw. z 369§4 KSH (2017 rok)
Członek Rady Nadzorczej	Sylvia Olczyk	14.07.2011 rok (zawiązanie Spółki)	zgodnie z art. 386 i w zw. z 369§4 KSH (2017 rok)
Członek rady Nadzorczej	Jan Olczyk	14.07.2011 rok (zawiązanie Spółki)	zgodnie z art. 386 i w zw. z 369§4 KSH (2017 rok)

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedmiu) członków powoływanych na okres wspólnej kadencji trwającej 5 (pięć) lat, z zastrzeżeniem że od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza będzie liczyć co najmniej 5 członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej będzie Członkiem Niezależnym. Przynajmniej jeden Członek Niezależny Rady Nadzorczej powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.

Regulamin Rady Nadzorczej określa zasady funkcjonowania wewnętrznej organizacji pracy Rady Nadzorczej, w tym sposobu wykonywania przez nią czynności mających na celu stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Do kompetencji Rady Nadzorczej, oprócz spraw wskazanych w Kodeksie spółek handlowych, należy zgodnie ze Statutem m.in.:

- ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- wyrażanie zgody na inne niż z tytułu wynagrodzenia za pracę świadczenia przez Spółkę na rzecz członków Zarządu,
- zatwierdzanie Regulaminu Zarządu i Regulaminu organizacyjnego,
- zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółki w innych sprawach dotyczących świadczenia pracy na rzecz Spółki przez członka Zarządu,
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki,
- zatwierdzanie rocznych planów finansowych Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,
- rozpatrzenie i opiniowanie wniosków lub spraw wymagających uchwał Walnego Zgromadzenia,
- określenie sposobu wykonywania prawa głosu we władzach spółek, w których Spółka posiada akcje bądź udziały,
- ustalenie jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki lub do wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia,



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



k) wyrażanie zgody na :

- i) zawarcie przez Spółkę istotnej (znaczącej) umowy z podmiotami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) – od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku,
- ii) zawieranie umów długoterminowych rodzących zobowiązania Spółki w okresie dłuższym niż jeden rok, których wartość przekracza jednorazowo równowartość 20% stanu kapitałów własnych wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki, i które nie są objęte planem finansowym Spółki zatwierdzonym przez Radę,
- iii) zaciąganie przez Spółkę kredytów, pożyczek i dokonywanie innych czynności prawnych służących pozyskaniu finansowania dłużnego, jeśli łączna wartość takiej operacji przekracza jednorazowo 20%, lub łącznie w ciągu roku obrotowego 50% kapitałów własnych Spółki wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki,
- iv) zakup, sprzedaż, wynajem, zamianę, zastaw, ustanowienie hipoteki na majątku Spółki, jeśli łączna wartość takiego rozporządzenia przekroczy 30% kapitałów własnych Spółki wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki,
- v) zawiązywanie przez Spółkę innej spółki, objęcie lub nabycie oraz zbycie akcji bądź udziałów w innych spółkach, za wyjątkiem przypadków, gdy objęcie lub nabycie następuje w zamian za wierzytelności Spółki w ramach postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu bądź postępowania egzekucyjnego.

Członek Rady Nadzorczej Dariusz Olczyk w sposób pośredni skupia własność akcji Spółki, poprzez sprawowanie kontroli nad jedynym akcjonariuszem tj. Halit S.à r.l.

4.4. Audytor – podmiot uprawniony do badania sprawozdań

W dniu 3 grudnia 2014 roku spółka Lokum Deweloper S.A. podpisała ze spółką PKF Consult Sp. z o.o. umowę o badanie sprawozdań finansowych. Przedmiotem umowy było przeprowadzenie badania w zakresie:

- a) jednostkowego sprawozdania finansowego spółki LOKUM DEVELOPER Spółka Akcyjna sporządzonego wg stanu na 31.12.2014 roku poprzedzonego badaniem wstępnym, 31.12.2015 roku oraz 31.12.2016 roku, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi (zgodnie z MSR/MSSF),
- b) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LOKUM DEVELOPER sporządzonego wg stanu na 31.12.2014 roku, 31.12.2015 roku oraz 31.12.2016 roku zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami prawa (zgodnie z MSR/MSSF),
- c) przeglądy wybranych pakietów konsolidacyjnych sporządzonych zgodnie z MSSF.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



5. Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w 2014 roku.

Powyższe sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w 2014 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 marca 2015 roku.

Bartosz Kuźniar, Prezes Zarządu



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy

