

PODSUMOWANIE WYNIKÓW ZA 2015 ROK
LOKUM DEWELOPER S.A.



18 marca 2016

LOKUM DEWELOPER S.A.

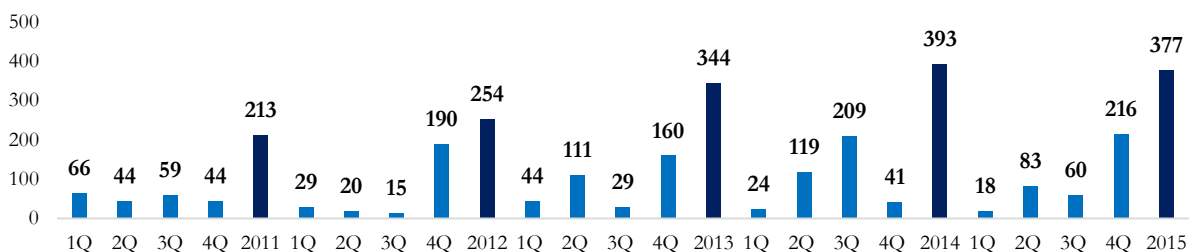


Seria	Ticker	Wartość emisji (mln PLN)	Kupon	Data emisji	Data wykupu	Zabezpieczenie	Rynek notowań
A	LKD1017	30,0	WIBOR 6M + 3,80% (marża może ulec zmianie zgodnie z warunkami emisji)	2014-10-17	2017-10-17	Hipoteka w wysokości 35 mln PLN na działce Grupy położonej we Wrocławiu	BondSpot ASO GPW ASO
B	LKD1218	30,0	WIBOR 6M + 4,00% (marża może ulec zmianie zgodnie z warunkami emisji)	2015-12-14	2018-12-16	Brak	BondSpot ASO GPW ASO

Lokum Deweloper wypełnia prognozy i powiększa bank ziemi

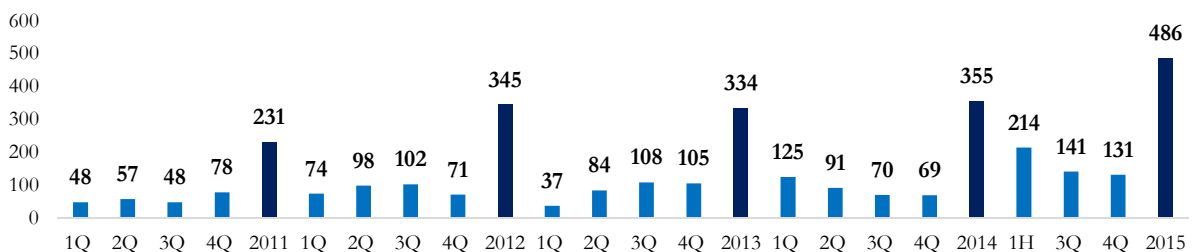
- W połowie grudnia 2015 r. Lokum Deweloper S.A. **zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie** emitując 3 mln akcji po 12 PLN za sztukę. Spółka pozyskała z rynku łącznie **36 mln PLN** z przeznaczeniem na powiększenie banku ziemi. 16 grudnia 2015 r. Lokum Deweloper S.A. po dokonaniu redukcji **wyemitował 30.000 obligacji serii B** o łącznej wartości nominalnej **30 mln PLN**. Celem emisji było finansowanie prowadzonych inwestycji deweloperskich oraz finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty. Łącznie Emitent pozyskał 66,0 mln PLN.
- 14 grudnia 2015 r. spółka z Grupy Lokum Deweloper podpisała umowę dotyczącą nabycia za kwotę **10 mln PLN netto** nieruchomości przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu. Na nabytej nieruchomości Emitent planuje realizację osiedla budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami (**850 lokali**).
- 30 grudnia 2015 r. spółka zależna od Lokum Deweloper S.A. zawarła **umowę kredytu inwestycyjnego** z PKO BP na kwotę **24,9 mln PLN**. Środki z kredytu zabezpieczają finansowanie kosztów budowy I etapu inwestycji Lokum Victoria położonej we Wrocławiu.
- W styczniu 2016 r. Grupa Lokum Deweloper oddała do użytku **III etap osiedla Lokum Da Vinci** obejmujący 90 mieszkań. Przychody z realizacji tego etapu powinny być rozpoznane w 1Q 2016 r. Obecnie w realizacji znajduje się IV etap tej inwestycji z 183 mieszkaniami. Jego zakończenie planowane jest na 4Q 2016 r.
- 24 lutego 2016 r. spółka zależna od Lokum Deweloper S.A. zawarła umowę nabycia za kwotę **11,76 mln PLN** prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 1,83 ha. przy ul. Międzyzyleskiej we Wrocławiu. Na nieruchomości Emitent planuje realizację inwestycji w postaci budynków wielorodzinnych pod nazwą **Lokum Di Trevi VI, VII**, które zwiększą ofertę Emitenta o **352 lokale** i będą kontynuacją świetnie sprzedającego się projektu Lokum Di Trevi.
- 26 lutego 2016 r. Lokum Deweloper S.A. poinformował w raporcie bieżącym o podpisaniu umowy nabycia prawa własności nieruchomości o powierzchni **3,14 ha położonej w Krakowie** - cena nabycia nieruchomości wyniosła **33,2 mln PLN netto**. Według wstępnej koncepcji na działce ma powstać **568 mieszkań**. Emitent tym samym zgodnie z zapowiedziami rozszerzył swoją działalność wchodząc na nowy rynek.
- Ostatni kwartał 2015 r. przyniósł rekordową sprzedaż – Lokum Deweloper podpisał **216 aktów notarialnych** przenoszących własność lokali. W całym 2015 r. deweloper **przedsprzedał 486 lokali** oraz **przeniósł na nabywców własność 377 lokali**.
- Zarząd Lokum Deweloper zarekomendował przeznaczenie części zysku w kwocie **11,16 mln PLN** wypracowanego w poprzednich latach obrotowych na **dywidendę**, co w odniesieniu do ceny emisyjnej (12,0 PLN) implikuje stopę dywidendy na poziomie **5,17%** oraz stanowi 29,8% zysku netto za 2015 r. Planowany dzień wypłaty dywidendy to 4 maja 2016 r.

Sprzedaż mieszkań oraz lokali użytkowych (akty notarialne)



Źródło: Emitent

Przedsprzedaż mieszkań i lokali użytkowych (umowy przedwstępne i deweloperskie)



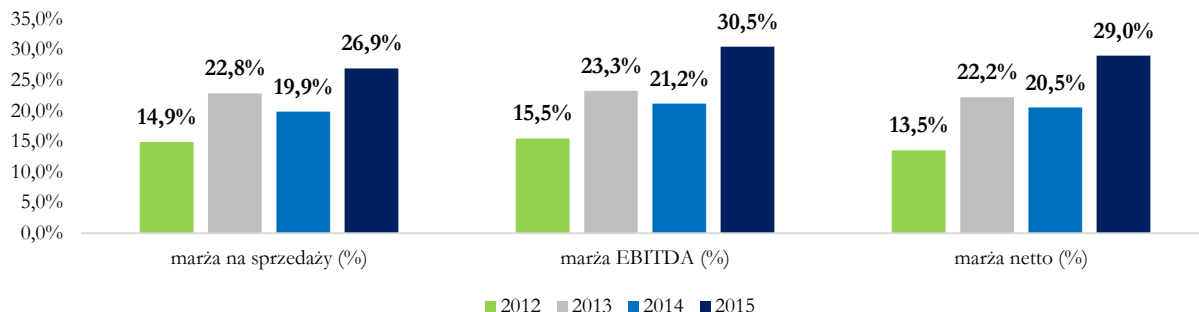
Źródło: Emitent

Bank ziemi	Powierzchnia (ha)	Liczba lokali	Cena (mln PLN)
Wrocław	12,4	2502	67,5
Tęczowa	2,6	550	18,7
Gnieźnieńska	4,2	850	10,0
Międzyleska	1,8	352	11,8
Międzyleska/Gazowa (grunt zakontraktowany)	3,8	750	27,0
Kraków	7,6	1518	75,0
Kobierzyńska	3,1	568	33,2
Sławka (grunt zakontraktowany)	4,5	950	41,8
Razem	20,0	4020	142,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę

Lokum Developer RZiS [w mln PLN]	2012	2013	2014	2015	2015 P	2016 P
Przychody	84,3	100,5	126,7	129,2	128,1	172,1
Koszty sprzedanych produktów	67,2	73,4	94,5	85,2		
Zysk brutto ze sprzedaży	17,2	27,1	32,2	44,0		
Koszty sprzedaży	1,8	0,9	3,7	5,7		
Koszty ogólnego zarządu	2,8	3,3	3,3	3,5		
Zysk ze sprzedaży	12,6	23,0	25,2	34,8		
<i>marża na sprzedaży (%)</i>	<i>14,9%</i>	<i>22,8%</i>	<i>19,9%</i>	<i>26,9%</i>		
Pozostałe przychody operacyjne	0,4	0,1	1,4	4,3		
Pozostałe koszty operacyjne	0,2	0,2	0,4	0,6		
EBITDA	13,1	23,4	26,8	39,4	38,5	47,3
<i>marża EBITDA (%)</i>	<i>15,5%</i>	<i>23,3%</i>	<i>21,2%</i>	<i>30,5%</i>	<i>30,0%</i>	<i>27,5%</i>
EBIT	12,8	22,8	26,2	38,5	37,8	46,6
<i>marża EBIT (%)</i>	<i>15,2%</i>	<i>22,7%</i>	<i>20,7%</i>	<i>29,8%</i>	<i>29,5%</i>	<i>27,1%</i>
Przychody finansowe	0,3	0,2	0,8	0,6		
Koszty finansowe	1,7	0,7	0,8	1,8		
Zysk netto	11,4	22,4	26,0	37,5	36,9	42,4
<i>marża netto (%)</i>	<i>13,5%</i>	<i>22,2%</i>	<i>20,5%</i>	<i>29,0%</i>	<i>28,8%</i>	<i>24,6%</i>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę

- Przekazywanie lokali z inwestycji Lokum da Vinci IIa, IIb oraz Lokum Viva przełożyło się na rekordowe **przychody ze sprzedaży w kwocie 129,2 mln PLN (+2,0% r/r)**. Raportowane przez spółkę przychody okazały się nieznacznie wyższe od prognoz przekazanych przez spółkę w sierpniu ubiegłego roku.
- Lokum Developer znacznie poprawił swój **zysk na sprzedaży** osiągając wynik prawie **35 mln PLN**, co przełożyło się na znaczny wzrost marży na sprzedaży do poziomu **26,9% (+7 p.p r/r)**. Czynnikiem, który wpłynął na zwiększenie marży była głównie dyscyplina kosztowa na poziomie kosztów budowy mieszkań.
- Wysokie wyniki na sprzedaży widoczne są również w wyniku **EBITDA**, który poprawił się o **46,9% r/r** i wyniósł **39,4 mln PLN**. Wynik ten był nieznacznie lepszy niż 38,5 mln PLN zakładane przez Emitenta w prognozie.
- Spółka podtrzymała również swoje prognozy na 2016 r.

Lokum Deweloper Bilans [w mln PLN]	2012	2013	2014	2015
Suma bilansowa	157,7	173,4	199,5	313,8
Aktywa trwałe	12,9	14,9	20,9	20,2
-budynki	3,0	4,3	7,8	7,8
-nieruchomości inwestycyjne	8,8	8,7	8,8	8,8
Aktywa obrotowe	144,8	158,6	178,5	293,6
-zapasy	133,0	138,1	136,3	174,1
-należności krótkoterminowe	6,0	6,5	11,0	20,7
-środki pieniężne	5,5	13,8	31,1	98,5
Kapitał własny	103,0	123,5	148,4	210,0
Zobowiązania długoterminowe	12,1	21,7	30,4	73,4
Zobowiązania krótkoterminowe	23,4	12,6	20,6	30,4
-przychody przyszłych okresów	19,0	15,6	9,5	19,1
Wskaźnik płynności	6,2	12,6	8,7	9,7
Wskaźnik płynności szybki	0,5	1,6	2,1	3,9
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	0,2	1,1	1,5	3,2
Zadłużenie finansowe	24,3	21,8	30,6	68,6
Dług netto	18,7	8,0	-0,5	-29,9
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	35%	29%	26%	33%
Zadłużenie finansowe / suma bilansowa	15%	13%	15%	22%
Dług netto / EBITDA	1,4	0,3	0,0	-0,8
Kowenanty:				
Dług netto / kapitał własny (%) < 100%	18%	6%	0%	-14%
Wskaźnik dźwigni finansowej < 80% (seria B)	b/d	b/d	0%	-11%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę;

- Lokum Deweloper S.A. zwiększył swoją **sumę bilansową** z 199,5 mln PLN w 2014 r. **do 313,8 mln PLN w 2015 r. (+57,3% r/r)**. Wzrost ten był spowodowany zwiększeniem skali działalności – inwestycje mieszkaniowe, powiększenie banku ziemi. Spółka na koniec 2015 r. wykazała również wysoką wartość środków pieniężnych, które w 2016 r. zostały przeznaczone częściowo na działkę w Krakowie (**33,2 mln PLN netto**).
- W grudniu 2015 r. Lokum Deweloper S.A. wyemitował obligacje serii B o wartości 30 mln PLN, których wykup przypada na grudzień 2018 r. Wartość **zadłużenia finansowego** na koniec 2015 r. wzrosła i wyniosła **68,6 mln PLN** w porównaniu do 30,6 mln PLN na koniec 2014 r.
- Emisja długu nie spowodowała znacznego wzrostu wskaźników zadłużenia – **wskaźnik ogólnego zadłużenia** wzrósł z 26,0% w 2014 r. do **33,0% na koniec 2015 r.**, a wskaźnik Dług netto / kapitał własny oraz wskaźnik dźwigni finansowej przyjmują obecnie wartości ujemne. Emitent posiada zatem dużą elastyczność względem ustalonych w obu emisjach kowenantów.

Lokum Deweloper RPP [w mln PLN]	2012	2013	2014	2015
Przepływy z działalności operacyjnej	3,5	16,2	16,9	5,0
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-2,5	-3,4	-7,2	2,5
Przepływy z działalności finansowej	-6,4	-4,5	7,5	60,0
Przepływy pieniężne netto	-5,4	8,3	17,3	67,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę;

- Saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej wyniosło w ostatnim roku **5,0 mln PLN**. Niska wartość przepływów z podstawowej działalności była spowodowana **zwiększeniem kapitału obrotowego o ponad 30 mln PLN**.
- Przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie **2,5 mln PLN** odzwierciedlały przede wszystkim spłaty pożyczek (1,6 mln PLN) oraz sprzedaż jednostek zależnych (1,1 mln PLN).
- W 2015 r. Lokum Deweloper S.A. pozyskał brutto 66,0 mln PLN **emitując akcje (36 mln PLN)** oraz **obligacje (30 mln PLN)**. Dodatkowo spółka wypłaciła w 2015 r. dywidendę dla akcjonariusza kontrolującego o wartości **4,5 mln PLN**, co stanowiło 17,3% zysku netto wypracowanego w 2014 r.

WYJAŚNIENIA UŻYTYCH SKRÓTÓW I TERMINÓW

EBIT – zysk operacyjny

EBITDA – zysk operacyjny powiększony o amortyzację

Marża na sprzedaży – zysk ze sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Marża EBITDA – EBITDA/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Marża EBIT – EBIT/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Marża netto – zysk netto/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik wypłacalności gotówkowej – środki pieniężne i ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe

Zadłużenie finansowe – kredyty i pożyczki + papiery dłużne + inne zobowiązania finansowe

Dług netto – zadłużenie finansowe – środki pieniężne i ekwiwalenty

Wskaźnik ogólnego zadłużenia – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/suma bilansowa

Zastrzeżenie

Niniejszy materiał został opracowany przez Navigator Debt Advisory Sp. z o. o. (Debt Advisory)

Osoby sporządzające niniejszy materiał działały z należytą starannością przy jego sporządzaniu. Niniejsza analiza oraz wnioski z niej wynikające oparte są na osobistych opiniach osób sporządzających niniejszy materiał i mają one charakter wyłącznie poglądowy.

Przy zbieraniu danych stanowiących podstawę niniejszego opracowania osoby działającej w imieniu Debt Advisory korzystały wyłącznie z ogólnodostępnych dokumentów oraz z materiałów uznawanych za wiarygodne. Debt Advisory nie gwarantuje, że wskazane dane są kompletne i precyzyjne. W szczególności informacje i opinie zawarte w niniejszym dokumencie mogą ulec zmianie bez powiadomienia odbiorców.

Niniejszy materiał jest przeznaczony wyłącznie do celów informacyjnych oraz do użytku osób, które samodzielnie podejmują decyzje inwestycyjne. Niniejszy materiał nie stanowi porady inwestycyjnej ani rekomendacji. Debt Advisory w żadnym przypadku nie ponosi odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie niniejszego materiału, nawet gdyby informacje w nim zawarte okazały się niezgodne ze stanem faktycznym.

Debt Advisory nie będzie traktował odbiorców niniejszego materiału jako swoich klientów ze względu na fakt otrzymania przez nich tego dokumentu. Niniejszy materiał nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego oraz nie stanowi również zobowiązania do świadczenia jakichkolwiek usług na rzecz jakiegokolwiek podmiotu.

Debt Advisory wykonywał zlecenie na rzecz podmiotów wskazanych w niniejszym opracowaniu w ramach emisji obligacji, które oni przeprowadzali.

Wszystkie materiały prezentowane w niniejszym materiale są objęte prawami autorskimi Debt Advisory. Zabronione jest kopiowanie niniejszej prezentacji, w całości lub części, streszczanie, korzystanie z jej fragmentów, cytowanie lub publiczne powoływanie się na niniejszą prezentację, jak również omawianie jej lub ujawnianie osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Debt Advisory.