

PODSUMOWANIE WYNIKÓW ZA 2016 ROK
LOKUM DEVELOPER S.A.



22 marca 2017

LOKUM DEWELOPER S.A.



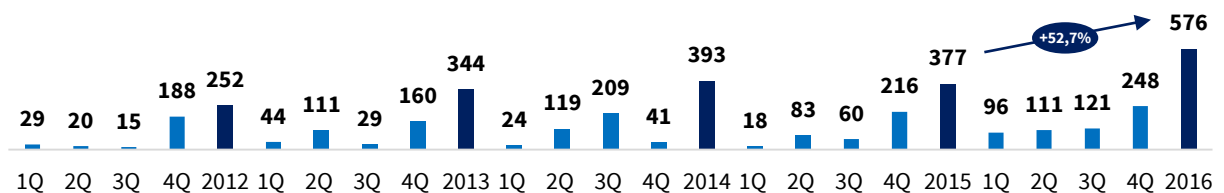
Seria	Ticker	Wartość emisji (mln PLN)	Kupon	Data emisji	Data wykupu	Zabezpieczenie	Rynek notowań
A	LKD1017	30,0	WIBOR 6M + 3,80%*	2014-10-17	2017-10-17	Hipoteka w wysokości 35 mln PLN na działce Grupy położonej we Wrocławiu	BondSpot ASO GPW ASO
B	LKD1218	30,0	WIBOR 6M + 4,00%*	2015-12-16	2018-12-16	Brak	BondSpot ASO GPW ASO
C	LKD0719	40,0	WIBOR 6M + 3,60%*	2016-07-20	2019-07-20	Brak	BondSpot ASO GPW ASO

*marża może ulec zmianie zgodnie z warunkami emisji

Lokum Deweloper notuje rekordową sprzedaż oraz wchodzi na rynek krakowski

- **Ubiegły rok był dla wrocławskiego dewelopera rekordowy**, zarówno pod kątem liczby mieszkań sprzedanych, jak i rozpoznanych w wyniku finansowym. W 2016 r. Lokum Deweloper **rozpoznał w wyniku 576 lokali** w porównaniu do 377 w 2015 r. (+52,7%). Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w 2016 r. wyniosła 645 lokali, w stosunku do 486 umów przedwstępnych i deweloperskich zawartych w 2015 r. (+32,7%). Jednocześnie, z uwagi na wysoki poziom oferty na koniec 2016 r. oraz planowane rozpoczęcie inwestycji w Krakowie **istnieje duży potencjał zwiększenia sprzedaży w 2017 r.**
- W 2016 r. Lokum Deweloper **rozpoczął działalność na rynku krakowskim**. W wyniku **dwóch transakcji o łącznej wartości 77,4 mln PLN** deweloper nabył w Krakowie grunty o łącznej powierzchni 7,5 ha, umożliwiające realizację **1 562 lokale** w ramach inwestycji Lokum Vista oraz Lokum Siesta. Wraz z gruntami we Wrocławiu **bank ziemi Spółki na koniec 2016 r. pozwalał na realizację ponad 3 400 lokali o łącznej PU szacowanej na 192 tys. m².**
- 16 marca 2017 roku Lokum Deweloper poinformował o **ustanowieniu programu emisji obligacji o wartości do 100 mln PLN**. Środki z emisji obligacji w ramach programu przeznaczone zostaną na refinansowanie zobowiązań finansowych, realizację istotnych projektów deweloperskich oraz finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie.
- Na koniec 2016 r. **oferta dewelopera obejmowała 803 lokale** (wobec 349 na koniec 2015 r.), z kolei **w realizacji były 903 lokale** (wobec 482 na koniec 2015 r.). Spośród **3 826 lokali będących w przygotowaniu, w 2017 r. spółka rozpocznie realizację 1 662 lokali**. 918 będą stanowić lokale realizowane we Wrocławiu, wybudowane w ramach inwestycji Lokum Victoria IIb, III oraz Vb, Lokum Vena I i II oraz Lokum di Trevi VIII. Realizacja 744 lokali w Krakowie odbywać się będzie w ramach inwestycji Lokum Vista (etapy Ia, Ib, II) oraz Lokum Siesta (etapy I i II).
- 18 lipca 2016 r. Grupa Lokum dokonała przydziału **3-letnich niezabezpieczonych obligacji serii C** o wartości **40 mln PLN**. Spółka od uplasowanych obligacji płaci kupon w wysokości **WIBOR 6M + 3,6%**. **Najniższa jak dotąd marża**, podobnie jak w przypadku poprzednich serii może jednak ulec zmianie zgodnie z warunkami emisji. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na Catalyst.
- Zarząd Lokum Deweloper zarekomendował przeznaczenie części zysku za 2016 r w kwocie 14,04 mln PLN na **dywidendę**, co w odniesieniu do ceny akcji Spółki 21.03.2017 r. (13,69 PLN) implikuje stopę dywidendy na poziomie **5,7%** oraz stanowi 29,9% skonsolidowanego zysku netto za 2016 r., co jest wartością dopuszczalną z punktu widzenia warunków emisji obligacji wyemitowanych przez Spółkę.
- W grudniu 2016 Grupa Lokum rozpoczęła przekształcenia struktury Grupy zmierzające do jej uproszczenia w celu obniżenia kosztów ogólnych Grupy Emitenta, usprawnienia działań biznesowych oraz terminowego wywiązywania się z obowiązków podatkowych.

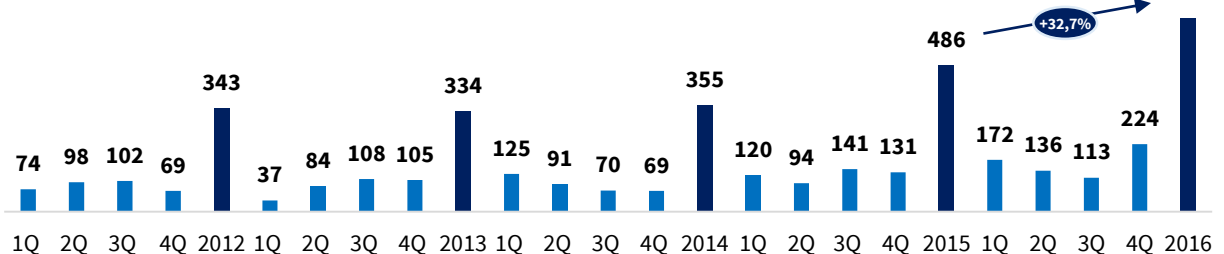
Rozpoznania w wyniku mieszkań i lokali usługowych



Od 1 stycznia 2016 r. przedstawiono informacje dotyczące przekazania lokali lub zawartych aktów notarialnych. Do końca 2015 roku przedstawiono informacje dotyczące podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność lokalu.

Źródło: Emitent.

Sprzedaż mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne i deweloperskie)



Źródło: Emitent.

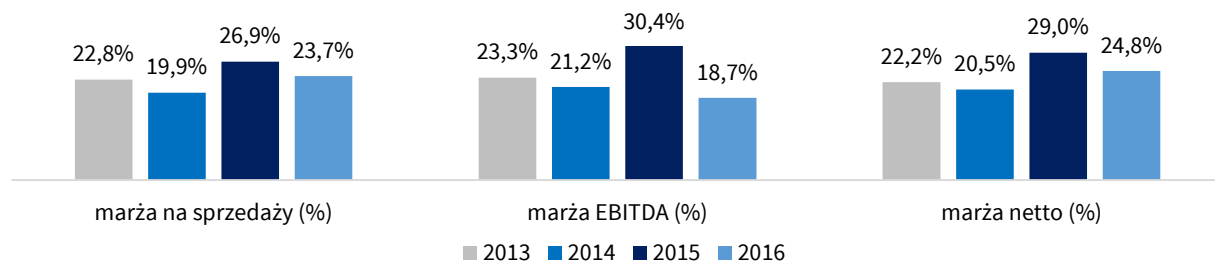
Bank ziemi	Powierzchnia (ha)	Liczba lokali	Cena (mln PLN)
Wrocław	9,2	1 869	49,4
Międzyleska/Gazowa	3,8	736	26
Poniatowskiego	1,2	283	13,4
Gnieźnińska	4,2	850	10
Kraków	7,5	1 562	77,4
Kobierzyńska	3,1	576	33,2
Sławka	4,4	986	44,2
Razem	16,7	3 431	126,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę

Lokum Developer RZIS [w mln PLN]	2013	2014	2015*	2016	2016 P
Przychody	100,5	126,7	129,2	189,3	172,1
Koszty sprzedanych produktów	73,4	94,5	83,9	128,9	
Zysk brutto ze sprzedaży	27,1	32,2	45,3	60,4	
Koszty sprzedaży	0,9	3,7	5,7	7,8	
Koszty ogólnego zarządu	3,3	3,3	4,8	7,8	
Zysk ze sprzedaży	23,0	25,2	34,8	44,8	
marża na sprzedaży (%)	22,8%	19,9%	26,9%	23,7%	
Pozostałe przychody operacyjne	0,1	1,4	4,3	3,7	
Pozostałe koszty operacyjne	0,2	0,4	0,6	14,2	
EBITDA	23,4	26,8	39,3	35,3	47,3
marża EBITDA (%)	23,3%	21,2%	30,4%	18,7%	27,5%
EBIT	22,8	26,2	38,4	34,3	46,6
marża EBIT (%)	22,7%	20,7%	29,8%	18,1%	27,1%
Przychody finansowe	0,2	0,8	0,6	0,9	
Koszty finansowe	0,7	0,8	1,8	4,9	
Zysk netto	22,4	26,0	37,5	46,9	42,4
marża netto (%)	22,2%	20,5%	29,0%	24,8%	24,6%

* dane porównywalne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.



- Rekordowe rozpoznanie 576 lokali w 2016 r., m.in. w inwestycjach Lokum da Vinci IV, Lokum di Trevi V oraz Lokum Victoria Ia i Ib, przełożyło się na **przychody ze sprzedaży w wysokości 189,3 mln PLN (+46,5% r/r)**. Prognoza Zarządu Spółki na 2016 r. została zrealizowana z nadwyżką wynoszącą prawie 10%
- W 2016 r. marża na sprzedaży Lokum Developer **osiągnęła wartość o 3,2 p.p. niższą niż w 2015 r.** Pomimo niższej marży **zysk na sprzedaży wzrósł w 2016 r. o 10 mln PLN (+28,7% r/r)**
- W wyniku zdarzeń jednorazowych (odpisy aktualizujące wartość zapasów w wysokości 13,4 mln PLN) w 2016 r. Spółka osiągnęła niższe wartości EBITDA oraz EBIT niż w prognozach Zarządu. Należy jednak zwrócić uwagę, że **po wyłączeniu efektu zdarzeń jednorazowych zarówno zysk operacyjny, jak i EBITDA przekroczyły prognozy Zarządu** o odpowiednio 2,3% oraz 3%
- Z racji na pogorszenie marży na sprzedaży oraz poczynione przez Spółkę odpisy **aktualizacyjne marża netto w 2016 r. była niższa o 4,2 p.p.** niż w 2015 r. Jednocześnie, w wyniku zawiązania aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 13,9 mln PLN, **zysk netto za rok 2016 był o 9,4 mln PLN wyższy niż w 2015 r. (+25,1%)**. Po wyłączeniu wpływu zdarzeń jednorazowych zysk netto Spółki w 2016 r. wyniósł 43,9 mln PLN, co oznacza 3,5% nadwyżki w stosunku do prognoz Zarządu

Lokum Deweloper Bilans [w mln PLN]	2013	2014	2015	31.12.2016
Suma bilansowa	173,4	199,5	313,8	385,4
Aktywa trwałe	14,9	20,9	20,2	37,1
-budynki	4,3	7,8	7,8	7,9
-nieruchomości inwestycyjne	8,7	8,8	8,8	9,0
Aktywa obrotowe	158,6	178,5	293,6	348,3
-zapasy	138,1	136,3	174,1	256,2
-należności krótkoterminowe	6,5	11,0	20,7	35,5
-środki pieniężne	13,8	31,1	98,5	56,0
Kapitał własny	123,5	148,4	210,0	243,0
Zobowiązania długoterminowe	21,7	30,4	73,4	75,8
Zobowiązania krótkoterminowe	12,6	20,6	30,4	66,7
-przychody przyszłych okresów	15,6	9,5	19,1	3,5
Wskaźnik płynności	12,6	8,7	9,7	5,2
Wskaźnik płynności szybki	1,6	2,1	3,9	1,4
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	1,1	1,5	3,2	0,8
Zadłużenie finansowe	21,8	30,6	68,6	101,2
Dług netto	8,0	-0,5	-29,9	45,2
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	29%	26%	33%	37%
Zadłużenie finansowe / suma bilansowa	13%	15%	22%	26%
Dług netto / EBITDA	0,3	0,0	-0,8	1,3
Kowenanty:				
Dług netto / kapitał własny (%) < 100%	6%	0%	-14%	19%
Wskaźnik dźwigni finansowej < 100% (seria A)	b/d	1%	-10%	15%
Wskaźnik dźwigni finansowej < 80% (seria B i C)	b/d	0%	-11%	23%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

- Lokum Developer S.A. zwiększył **sumę bilansową** z 313,8 mln PLN na koniec 2015 r. do **385,4 mln PLN** na dzień 31.12.2016 r. (**+22,8%**). Wzrost wartości **zapasów o 81,1 mln PLN** wywołany był zwiększeniem wartości półproduktów i produktów w toku, spowodowanym rozpoczęciem realizacji kolejnych etapów istniejących projektów (Lokum Victoria IIa, IVa oraz IVb, Lokum di Trevi VI, VII) oraz rozbudową banku ziemi.
- Z racji emisji **obligacji serii C** o wartości nominalnej **40 mln PLN zadłużenie finansowe** Spółki wzrosło do **101,2 mln PLN**. Dług netto Grupy osiągnął wartość dodatnią (**45,2 mln PLN**), co spowodowało pogorszenie wszystkich wskaźników zadłużenia. Wciąż jednak utrzymują się one w bezpiecznych granicach, **znacznie niższych niż w przypadku większości deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW**.
- Z uwagi na zwiększenie wartości zadłużenia netto Grupy wskaźnik dług netto/kapitał własny osiągnął wartość dodatnią (**19%**), zaś dla serii A oraz B i C odpowiednio **15%** i **23%**. Wartości te utrzymują się nadal w bezpiecznej odległości od wartości granicznych kowenantów serii A oraz B i C, wynoszących odpowiednio <100% i <80%.
- Pomimo intensywnych inwestycji w bank ziemi Grupie Lokum udało się zachować **wysoką wartość środków pieniężnych (56,0 mln PLN)**.

Lokum Deweloper RPP [w mln PLN]	2013	2014	2015	2016
Przepływy z działalności operacyjnej	16,2	16,9	5,0	-55,8
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-3,4	-7,2	2,5	0,1
Przepływy z działalności finansowej	-4,5	7,5	60,0	13,2
Przepływy pieniężne netto	8,3	17,3	67,5	-42,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

- Saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w ciągu ostatnich trzech kwartałów wyniosło **-55,8 mln PLN**. Ujemna wartość przepływów operacyjnych związana była przede wszystkim ze wzrostem wartości zapasów o 82,1 mln PLN.
- Saldo przepływów z działalności finansowej wyniosło **13,2 mln PLN** i było głównie skutkiem emisji obligacji (**+39,7 mln PLN**), wypłaty dywidendy oraz zmniejszenia salda kredytów i pożyczek (**-8,5 mln PLN** po uwzględnieniu pożyczek i kredytów zaciągniętych). Całkowita wartość przepływów pieniężnych w 2016 roku wyniosła **-42,5 mln PLN**.

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

Stopa dywidendy – dywidenda na akcję/wartość akcji na koniec ostatniego dnia notowania akcji z prawem do dywidendy

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 wynikającego 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 ze 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.