
Navigator Debt Advisory®
Value delivered.

Podsumowanie wyników za 1Q 2018 r.
Lokum Deweloper S.A.

Warszawa, 24 maja 2018 r.



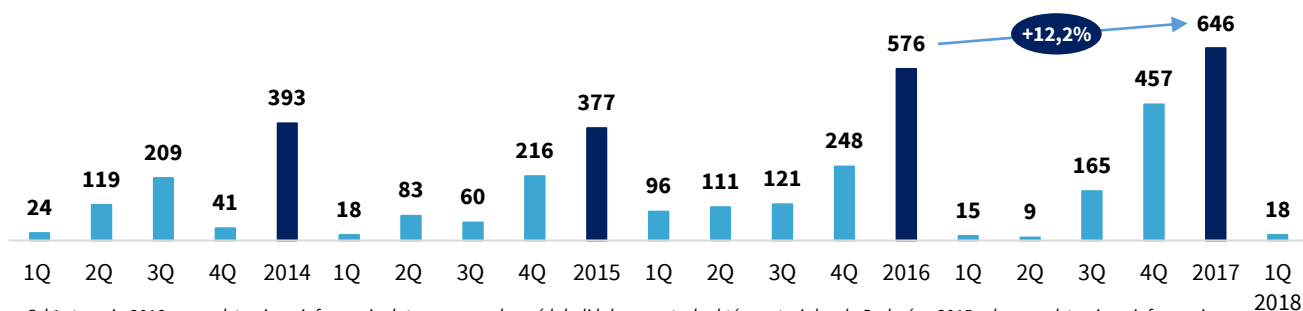
Seria	Ticker	Wartość emisji (mln zł)	Kupon	Data emisji	Data wykupu	Zabezpieczenie	Rynek notowań
D	LKD0420	75,0	WIBOR 6M + 3,20%*	2017-04-26	2020-04-26	Brak	BondSpot ASO GPW ASO
E	LKD0621	100,0	WIBOR 6M + 3,10%*	2017-12-18	2021-06-18	Brak	BondSpot ASO GPW ASO

* Marża może ulec zmianie zgodnie z warunkami emisji

Lokum Deweloper na dobrej drodze do realizacji planu sprzedażowego

- W 1 kwartale 2018 r. Lokum Deweloper **sprzedał 304 lokale, co przełożyło się na wysoką dynamikę sprzedaży Grupy (+160% r/r)**. Łączna liczba lokali objętych umowami rezerwacyjnymi, przedwstępными i deweloperskimi wyniosła **485 mieszkań, co oznacza 28% wzrost** w stosunku do analogicznego okresu w 2017 r. Wyniki sprzedażowe pierwszego kwartału pozwalają z optymizmem patrzeć na realizację **celu sprzedażowego na 2018 r., który ponownie wynosi 1 000 lokali**.
- Liczba lokali rozpoznanych** w wyniku finansowym Grupy w 1 kwartale 2018 r. **wyniosła 18 mieszkań (+20% r/r)**. Niska liczba rozpoznań w 1 kwartale wynika z harmonogramu realizacji projektów Grupy, który zakłada przekazywanie lokali głównie w 3 i 4 kwartale 2018 r. Warto podkreślić również wysoką kontrakcję lokali w zakresie potencjału **rozpoznań na 2018 r. – 75% (728 lokali z 973 możliwych do rozpoznania) oraz 51% na 2019 r. (419 lokali z 820 możliwych)**. Poziom wyprzedania potencjału rozpoznań pozwala z optymizmem patrzeć na wyniki Grupy w kolejnych latach.
- Grupa konsekwentnie umacnia swoją pozycję na **dwóch strategicznych dla siebie rynkach – wrocławskim i krakowskim**. Na dzień 31 marca 2018 r. Lokum posiadał **1 400 lokali w realizacji we Wrocławiu i 360 lokali w Krakowie**. Łączna **liczba mieszkań w przygotowaniu** w 1 kwartale 2018 r. wyniosła **7 046**. Znacząca liczba lokali w przygotowaniu pozwoli na uzupełnienie oferty Grupy Lokum, co powinno przełożyć się na wyniki sprzedażowe Lokum Deweloper w przyszłych okresach.
- Grupa prowadzi **prace związane z rozwojem banku ziemi**. W 1 kwartale 2018 r. Lokum Deweloper nabył **4,2 ha gruntów we Wrocławiu oraz 1,7 ha w Krakowie**. Łączny koszt nabycia ziemi wyniósł 59,8 mln zł. Zrealizowane transakcje umożliwiły Grupie realizację budowy 1 083 lokali.
- Stan zadłużenia Grupy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych nie uległ zmianie w 1 kwartale 2018 r. Grupa posiada obecnie **dwie notowane serie obligacji o łącznej wartości nominalnej 175 mln zł**, których wykup przypada na 2020 r. (seria D) i 2021 r. (seria E).

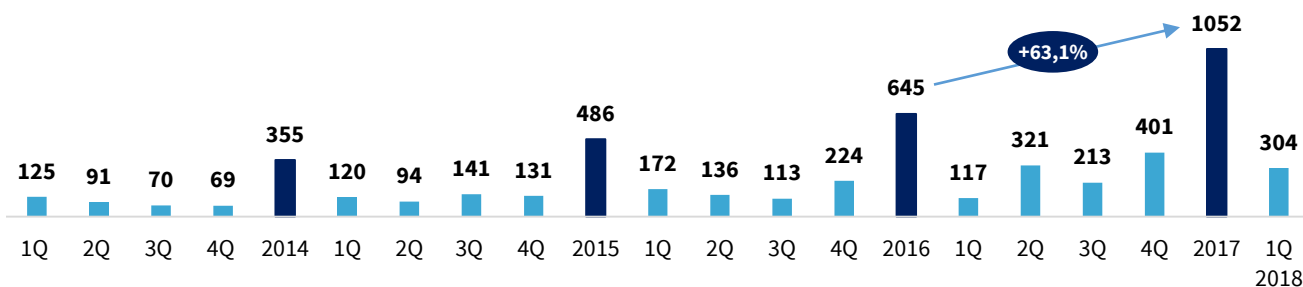
Rozpoznania w wyniku mieszkań i lokali usługowych



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: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

Sprzedaż mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne i deweloperskie)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

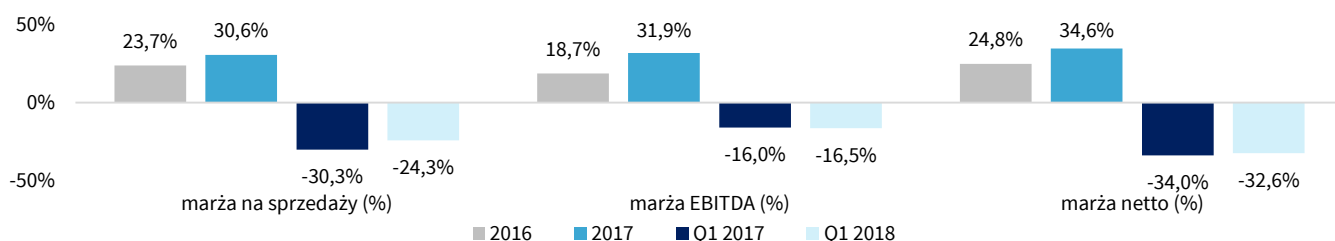
Bank ziemi

	Powierzchnia (ha)	Liczba lokali	Cena (mln zł)
Wrocław	20,8	5 100	103,3
Gnieźnieńska	5,5	1 379	13,6
Górska	8,4	1 700	65,1
Jaskółcza	0,9	100	7,8
Smart City	4,6	1 657	7,2
di Trevi	1,4	264	9,6
Kraków	7,4	1 646	84,6
Klimeckiego	1,7	483	25,0
Siesta	2,5	419	26,2
Vista	3,2	744	33,4
Razem	28,2	6 746	187,9

Finanse

Lokum Deweloper RZiS [w mln zł]	2015	2016	2017	1Q 2017	1Q 2018
Przychody	129,2	189,3	221,2	6,5	9,4
Koszty sprzedanych produktów	83,9	128,9	133,0	4,3	6,0
Zysk brutto ze sprzedaży	45,3	60,4	88,2	2,3	3,3
<i>marża brutto na sprzedaży (%)</i>	35,1%	31,9%	39,9%	34,5%	35,6%
Koszty sprzedaży	5,7	7,8	11,4	2,1	3,0
Koszty ogólnego zarządu	4,8	7,8	9,0	2,1	2,6
Zysk ze sprzedaży	34,8	44,8	67,8	-2,0	-2,3
<i>marża na sprzedaży (%)</i>	26,9%	23,7%	30,6%	-30,3%	-24,3%
Pozostałe przychody operacyjne	4,3	3,7	3,2	0,9	0,6
Pozostałe koszty operacyjne	0,6	14,2	1,5	0,3	0,2
EBITDA	39,3	35,3	70,6	-1,0	-1,5
<i>marża EBITDA (%)</i>	30,4%	18,7%	31,9%	-16,0%	-16,5%
EBIT	38,4	34,3	69,4	-1,3	-1,9
<i>marża EBIT (%)</i>	29,8%	18,1%	31,4%	-20,4%	-20,1%
Przychody finansowe	0,6	0,9	1,2	0,2	0,4
Koszty finansowe	1,8	4,9	8,0	1,4	2,2
Zysk netto	37,5	46,9	76,6	-2,2	-3,1
<i>marża netto (%)</i>	29,0%	24,8%	34,6%	-34,0%	-32,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.



- Harmonogram realizacji projektów Grupy zakłada, że przychody osiągane w 1 kwartale nie stanowią istotnego udziału w łącznej wartości przychodów generowanych w ciągu roku (ok. 3% w 2017 r.). Wyniki Grupy należy oceniać w horyzoncie rocznym, ponieważ zdecydowana większość lokali przekazana zostanie w 3 i 4 kwartale 2018 r.
- Lokum Deweloper **utrzymuje wysoki poziom marży na sprzedaży brutto** w 1 kwartale 2018 r., osiągając poziom 35,6% (+1,1 p.p. r/r). **W 2018 r. można spodziewać się utrzymania poziomu marży** ponieważ Grupa przekazywać będzie głównie lokale z kolejnych etapów wysokomarżowego projektu Lokum Victoria.
- W analizowanym okresie Lokum Deweloper osiągnęła **ujemną marżę na sprzedaży (-24,3%), na wyniku EBITDA (-20,1%) oraz zysku netto (-32,6%)**. W analizowanym okresie wzrosły koszty sprzedaży i zarządu, co jest efektem rozwoju grupy, w tym przede wszystkim poszerzenia działalności Grupy o rynek krakowski. Osiągnięte straty są wynikiem harmonogramu prowadzonych inwestycji, który zakłada osiągnięcie większości przychodów pod koniec 2018 r.

Lokum Deweloper Bilans [w mln zł]	2015	2016	2017	1Q 2017	1Q 2018
Suma bilansowa	313,8	385,4	570,6	404,8	605,9
Aktywa trwałe	20,2	37,1	52,9	37,1	44,9
-budynki	7,8	7,9	7,7	7,8	10,4
-nieruchomości inwestycyjne	8,8	9,0	9,0	9,0	1,8
Aktywa obrotowe	293,6	348,3	517,7	367,8	561,0
-zapasy	174,1	256,2	333,1	287,7	420,5
-należności krótkoterminowe	20,7	35,5	51,0	45,0	62,8
-środki pieniężne	98,5	56,0	135,0	33,2	76,2
Kapitał własny	210,0	243,0	297,3	239,3	294,3
Zobowiązania długoterminowe	73,4	75,8	182,7	54,2	181,9
Zobowiązania krótkoterminowe	30,4	66,7	90,7	111,4	129,7
-przychody przyszłych okresów	19,1	3,5	35,8	11,0	68,1
Wskaźnik płynności	9,7	5,2	5,7	3,3	4,3
Wskaźnik płynności szybki	3,9	1,4	2,1	0,7	1,1
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	3,2	0,8	1,5	0,3	0,6
Zadłużenie finansowe	68,6	101,2	174,8	109,8	176,9
Dług netto	-29,9	45,2	39,8	76,6	100,8
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	33%	37%	48%	41%	51%
Dług netto/kapitał własny	-14%	19%	13%	32%	34%
Zadłużenie finansowe / suma bilansowa	22%	26%	31%	27%	29%
Kowenanty:					
Wskaźnik dźwigni finansowej < 120% (seria D i E)					0,23

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

- Na dzień 31 marca 2018 r. **suma bilansowa Lokum Deweloper wyniosła 605,9 mln zł**, co oznacza niewielką zmianę w stosunku do wartości na koniec 2017 r. (+6,1%). Największy wzrost nastąpił w pozycji **zapasów (+43,3 mln zł)**, co wiąże się głównie z nabyciem przez Grupę Lokum nowych gruntów. Dokonane transakcje wpłynęły w dużej mierze na **spadek środków pieniężnych w 1 kwartale 2018 r. (-58,8 mln zł)**. Widoczny **wzrost przychodów przyszłych okresów (+32,3 mln zł)** jest konsekwencją otrzymywanych przedpłat od klientów.
- W 1 kwartale 2018 r. Grupa Lokum **nie korzystała z kredytów bankowych oraz nie wyemitowała nowych serii obligacji**, wobec czego struktura zadłużenia finansowego nie uległa zmianie. **Wzrost długu netto Lokum Deweloper (+61 mln zł)** jest wynikiem spadku salda środków pieniężnych.
- Mimo wzrostu długu netto, Grupa nadal utrzymuje **bezpieczne poziomy wskaźników zadłużenia**: dług netto/kapitał własny (34%) oraz ogólnego zadłużenia (51%). **Płynność Grupy** w 1 kwartale 2018 r. znajdowała się również **na stabilnych poziomach** (płynność gotówkowa – 0,6 oraz płynność szybka 1,1).

Lokum Deweloper RPP [w mln zł]	2015	2016	2017	1Q 2017	1Q 2018
Przepływy z działalności operacyjnej	5,0	-55,8	34,9	-28,3	-55,8
Przepływy z działalności inwestycyjnej	2,5	0,1	-0,2	-0,1	-0,1
Przepływy z działalności finansowej	60,0	13,2	44,3	5,7	-2,9
Przepływy pieniężne netto	67,5	-42,5	79,0	-22,8	-58,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

- Saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w 1 kwartale 2018 r. wyniosło **-55,8 mln zł**. Ujemna wartość przepływów jest w głównej mierze wynikiem **znaczącej zmiany stanu zapasów** w stosunku do końca roku 2017.
- Saldo przepływów z działalności finansowej wyniosło **-2,9 mln zł**. Grupa nie dokonywała wykupu dłużnych papierów wartościowych oraz nie zaciągała nowych zobowiązań finansowych.
- Całkowita wartość przepływów pieniężnych netto w 1 kwartale 2018 r. wyniosła **-58,8 mln zł**.

Słownik pojęć

- EBIT – zysk operacyjny
- EBITDA – zysk operacyjny powiększony o amortyzację
- Marża brutto na sprzedaży – zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży
- Marża na sprzedaży – zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży
- Marża EBITDA – EBITDA/przychody ze sprzedaży
- Marża EBIT – EBIT/przychody ze sprzedaży
- Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe
- Wskaźnik płynności szybki – (aktywa obrotowe – zapasy)/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.

Navigator Debt Advisory®
Value delivered.

ul. Twarda 18

00-105 Warszawa

Tel.: (22) 630 83 33

fax: (22) 630 83 30

mail: obligacje@debtadvisory.pl

www.navigatorcapital.pl
