

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

**LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK OBROTOWY 2017**

Warszawa, kwiecień 2018

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej za rok obrotowy 2017

Grupę kapitałową Lokaty Budowlane tworzą następujące podmioty gospodarcze:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a. – jednostka zależna
3. Lokaty budowlane Rybnicka Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna
6. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. – jednostka zależna (podmiot nieaktywny)
7. Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o. – jednostka zależna
8. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna

Konsolidacją zostały objęte następujące podmioty grupy:

1. Lokaty Budowlane S.A.
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a.
3. Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.
4. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.
5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.
6. Lokaty Budowlane Sp. z o.o.

Pozostałe jednostki grupy nie objęto konsolidacją z uwagi, że ich dane finansowe nie miały istotnego wpływu na wyniki grupy.

W roku 2017 działalność grupy koncentrowała się na następujących kierunkach:

- nadzór nad działalnością konferencyjno-hotelową w Świącicach (obiekcie hotelowego będącego składnikiem aktywów jednostki Lokaty Budowlane Sp. z o.o., zarządzanego przez Spółkę Akcyjną),
- zapewnieniu rękojmi dla zrealizowanej inwestycji przy ulicy Rybnickiej w Warszawie,
- generalnym wykonawstwie kontynuowanej inwestycji budowlanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie,
- generalnym wykonawstwie kontynuowanej inwestycji budowlanej przy ulicy Dolnej w Warszawie,
- pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Działalność konferencyjno-hotelowa

Z dniem 1 stycznia 2015 roku Spółka Akcyjna przejęła prowadzenie działalności hotelowo-konferencyjnej od spółki zależnej Produkcji Wydarzeń Sp. z o.o.

W czerwcu 2015 roku obiekt hotelu wraz z gruntami i infrastrukturą został przeniesiony w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. W zamian za wniesiony aport Spółka Akcyjna otrzymała 488.790 udziałów po 50 PLN każdy na łączną kwotę 24.439.500 PLN.

Pozyskano inwestora zagranicznego spółkę izraelską OPTIMUM REAL ESTATE, z którą podpisano umowę inwestycyjną na sprzedaż 75% udziałów w spółce Lokaty Budowlane Sp. z o.o. za kwotę 22.500.000 PLN. Ostatecznie umowa nie została sfinalizowana, a zadatkowana przez stronę izraelską w ramach tej umowy zaliczka 340.000 USD (ok. 1.271.000 PLN) będzie w roku 2018 przedmiotem negocjacji, w wyniku których powinno nastąpić przyjęcie stosownego rozwiązania w tej kwestii.

W latach 2015-2017 przychody i koszty z działalności hotelowo-konferencyjnej były ewidencjonowane w Spółce Akcyjnej. Jak dotychczas, działalność ta nie przynosiła wymiernych efektów. Jednym z głównych powodów była zdecydowanie za mała powierzchnia konferencyjna obiektu co uniemożliwiało obsługę większych grup konferencyjno-szkoleniowych. Zarząd Spółki Akcyjnej podejmował szereg działań mających na celu stworzenie warunków do rozbudowy infrastruktury hotelowej. Jednakże większych prac budowlanych nie podjęto z uwagi na stan płynności finansowej.

W związku z tym Zarząd Spółki przyjął inną strategię biznesową. Z dniem 30 czerwca 2017 roku zamknięto działalność hotelowo-konferencyjną, a obiekt hotelowy wraz z infrastrukturą po negocjacjach z wieloma potencjalnie zainteresowanymi inwestorami został wynajęty. Od dnia 1 września 2017 roku obiekt hotelu jest wynajmowany przez CARE EKSPERTS Sp. z o.o. z grupy MEDICOVER. Umowa została podpisana na okres 15-tu lat. Z tego tytułu jednostka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. uzyskuje przychód w wysokości 65.000 PLN. Kwota ta podlega corocznej rewaloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni podawany przez Prezesa GUS.

Strategią Zarządu Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane nadal jest znalezienie potencjalnego inwestora chętnego do nabycia obiektu hotelowego wraz z przynależną do niego infrastrukturą.

Inwestycja przy ulicy Rybnickiej w Warszawie

W roku obrotowym 2016 Spółka Akcyjna ostatecznie zakończyła generalne wykonawstwo inwestycji przy ulicy Rybnickiej w Warszawie. Wszystkie powierzchnie zostały sprzedane, a obiekt jest obecnie objęty rękojmią.

W roku 2017 kontynuowano rozpoczęte nowe przedsięwzięcia inwestycyjne. Będą one realizowane w roku 2018 przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania – kredytu inwestycyjnego i obligacji, a także środków uzyskanych ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych i użytkowych.

Inwestycja przy ulicy Dolnej w Warszawie

Inwestycja jest realizowana przez podmiot zależny Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. na działce stanowiącej własność Spółki zależnej, położonej przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Przedmiotem inwestycji jest obiekt użytkowy z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż.

Inwestycja jest realizowana we współpracy z udziałowcem zewnętrznym. Udział Spółki Akcyjnej w podmiocie realizującym inwestycję Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. wynosi 86% w kapitale podstawowym i składa się z 32.050 udziałów po 50 PLN każdy na łączną kwotę 1.602.500 PLN. Pozostałe 14% należy do udziałowca zewnętrznego.

Prace budowlane związane z remontem i rozbudową obiektu są wykonywane w ramach umowy o generalne wykonawstwo pomiędzy Spółką Akcyjną a spółką zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. Źródłem finansowania są udzielone pożyczki przez Spółkę Akcyjną ze środków pozyskanych w ramach obligacji serii B i C zrolowanych na serie D i E z wydłużonym terminem wykupu do dnia 30 czerwca 2018 roku. Planowane zakończenie inwestycji jest przewidziane na listopad 2018.

W czerwcu 2017 roku podpisano umowę przedwstępną sprzedaży z inwestorem zewnętrznym na części powierzchni użytkowej realizowanego obiektu na łączną kwotę 565.000 PLN. Do dnia 31 grudnia 2017 roku inwestor przekazał z tytułu zawartej umowy zaliczki na kwotę 340.000 PLN.

Aktualnie są prowadzone rozmowy z operatorami supermarketów i funduszami inwestycyjnymi zainteresowanymi kupnem lub wynajmem powierzchni użytkowych obiektu.

Inwestycja przy ulicy Chłodnej w Warszawie

Inwestycja jest realizowana przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o., gdzie Spółka Akcyjna posiada 91% w kapitale udziałowym. Spółka realizuje obiekt mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 2.000 m², na który składają się 45 lokali

mieszkalne i 14 miejsc garażowych. Aktualny stan zaawansowania budynku to IV końcowy etap. Inwestycja jest realizowana w ramach zawartej umowy o generalne wykonawstwo pomiędzy Lokaty Budowlane S.A. a spółką zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. Z powyższej umowy o generalne wykonawstwo Spółka Akcyjna powinna uzyskać około 1.800.000 PLN przychodu netto. Źródłem finansowania jest kredyt inwestycyjny w wysokości 8.000.000 PLN, który spółka zależna zaciągnęła w banku, a także przedpłaty od potencjalnych klientów. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych odbywa się w ramach sprzedaży komercyjnej. Do chwili obecnej sprzedano 31 lokali mieszkalnych w ramach deweloperskich umów przedwstępnych sprzedaży. Przewidywany termin zakończenia inwestycji to lipiec 2018.

Z tytułu realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych Spółka Akcyjna udzieliła poręczenia kredytowego dla spółki:

- Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. - poręczenie kredytu na kwotę 8.000.000 PLN (Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. z dnia 27.11.2014 roku, uchwała nr 1/2014 – wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez spółkę Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. kredytu do wysokości 8.000.000 PLN na sfinansowanie inwestycji realizowanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie). Kredyt został wykorzystany i jest na bieżąco spłacony. Do dnia 31 grudnia 2017 roku spłacono kwotę 2.262.059,21 PLN z zaciągniętego kredytu.

Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. wspólnie z izraelską firmą GlenRock Israel Ltd nabyła w roku 2016 w ramach umowy o wspólnym przedsięwzięciu nieruchomość przy ulicy Brożka w Warszawie o powierzchni 9.650 m² wraz z prawem do roszczeń.

Opcjonalnie można:

- na nabytych gruntach wybudować obiekty mieszkalno-użytkowe korzystając z zewnętrznych źródeł finansowania (kredyt bankowy lub obligacje pod zastaw nieruchomości),
- sprzedać nieruchomość z zyskiem i zainwestować pozyskany kapitał w inne przedsięwzięcia,
- ciągnąć pożyczki z prawa do roszczeń.

Reasumując, dla kontynuacji działalności i dalszego rozwoju grupy Lokaty Budowlane S.A. w kontekście realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, przy możliwości pozyskania dłużnych źródeł finansowania i wydłużenia terminu ich spłaty - nie ma istotnych zagrożeń.

Warszawa dn. 10.04.2018

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-98-69, REGON: 141555504

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kwiatkowski