

Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki GK Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna za rok obrotowy 2020

W roku obrotowym 2020 praca Zarządu Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane koncentrowała się na następujących kierunkach:

1. Generalnym wykonawstwie inwestycji budowlanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie,
2. Generalnym wykonawstwie inwestycji budowlanej przy ulicy Dolnej w Warszawie,
3. Pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

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.

Aktualnie są prowadzone rozmowy z operatorami supermarketów oraz z potencjalnymi najemcami całego obiektu. Ponadto została podpisana umowa wstępna dotycząca sprzedaży lokalu nr 03. Prace budowlane związane z remontem i rozbudową obiektu są wykonywane w ramach umowy o generalne wykonawstwo pomiędzy Spółką Akcyjną oraz Spółką z o.o. a spółką zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.

Spółka wyemitowała w roku 2016 obligacje serii B (3.467 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) oraz obligacje serii C (5.527 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) na sfinansowanie inwestycji przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Termin wykupu obligacji przypadał na 9 czerwiec 2017 roku. Spółka wydłużyła termin

wykupu do 30 czerwca 2018 roku zwiększając emisję obligacji (obligacje serii D do 3.724 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę i obligacje serii E do 5.849 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę). Roszczenia wynikające z obligacji serii E hipoteką do wysokości 7.603.700 PLN. **Wykup obligacji nastąpił poprzez zawarcie z obligatariuszem przedwstępnej umowy sprzedaży 853 m² powierzchni użytkowej budowanego obiektu przy ulicy Dolnej. Po zakończenia obiektu nastąpi ostateczne przeniesienie prawa własności do wymienionej powierzchni. Planowane zakończenie inwestycji jest przewidziane w II półroczu 2021.**

Inwestycja przy ulicy Chłodnej w Warszawie

Inwestycja jest realizowana przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o., **gdzie Spółka Akcyjna posiada 93% w kapitale udziałowym.** Spółka realizuje obiekt mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 2.000 m², na który składa się 49 lokali mieszkalnych, 14 miejsc garażowych i 4 miejsca postojowe. 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. Źródłem finansowania jest kredyt inwestycyjny w wysokości 8.000.000. PLN, który spółka zależna zaciągnęła w banku, a także przedpłaty dokonywane w ramach zawartych przedwstępnych umów sprzedaży. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych odbywa się w ramach sprzedaży komercyjnej. Do dnia 31.12.2019 sprzedano 47 lokali mieszkalnych i 14 miejsc garażowych. Obiekt jest praktycznie ukończony. Do dnia 31 grudnia 2020 roku nastąpiło przeniesienie prawa własności do większości lokali mieszkalnych i osobno dla powierzchni użytkowych (garaży), natomiast ostateczne rozliczenie zrealizowanej inwestycji nastąpi do końca 2021 r.

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). I transza kredytu wpłynęła do spółki realizującej to przedsięwzięcie w lipcu 2015, a kolejne w latach 2016 - 2017.

Do dnia 31 grudnia 2020 roku Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. dokonała spłaty kredytu.

Reasumując, po zrealizowaniu obiektów przy ulicy Chłodnej i Dolnej Spółka Akcyjna może podejmować nowe przedsięwzięcia inwestycyjne w ramach zawartych umów

o generalne wykonawstwo i przy możliwości pozyskania dłużnych źródeł finansowania.

Warszawa, maj 2021



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski