

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A. za rok obrotowy 2023

1. Podstawowe informacje

1.1. Dane jednostki dominującej

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Święcice
Adres:	ul. Wiosenna 3E, 05-860 Święcice gm. Ożarów Mazowiecki
Telefon:	(22) 241-19-92 (94)
Faks:	(22) 241-19-89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@lokatybudowlane.pl
Adres strony internetowej:	www.lokatybudowlane.pl
NIP:	524-265-99-69
REGON:	141555504
KRS:	313202

1.2. Zarząd

Na dzień bilansowy skład Zarządu jednostki dominującej jak również podmiotów zależnych przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Georgi Rozenchwajg	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Elżbieta Wanat-Połeć	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy i na 31 maja 2023 r., uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

lp.	akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
1	Marek Kwiatkowski	23 209 090	52,42	52,42
2	Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
3	Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
4	Pozostali	517 818	1,17	1,17
	Razem	44 276 975	100	100

1.5. Kapitał zakładowy jednostki dominującej

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632,00 zł i dzieli się na 44 276 975 akcji o wartości nominalnej 0,32 zł każda, w tym:

- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii B (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 36 388 400 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4 447 222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

1.6. Opis organizacji grupy kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca,
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 142511532

KRS: 0000481791

Kapitał zakładowy: 50.000 PLN

Komplementariusz: Lokaty Budowlane sp. z o.o.

Prezes Zarządu komplementariusza: Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura akcjonariatu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena nominalna akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	500	100 zł	50 000 zł	100%	100%

3. Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o. o. (dawniej: Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.) – jednostka zależna

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 146727631

KRS: 0000467597

Kapitał zakładowy: 15.000 PLN

Prezes Zarządu: Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura udziałowa na dzień bilansowy

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena nominalna udziału	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	102	50 zł	5 100 zł	93%	93%
Marek Kwiatkowski*	8	50 zł	400 zł	7%	7%
RAZEM	110	-	5 500 zł	100%	100%

* kapitał mniejszościowy

Struktura udziałowa na dzień 31 maja 2024 r.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena nominalna udziału	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	142	50 zł	7 100 zł	47,33%	47,33%
Rafał Władysław Bator	150	50 zł	7 500 zł	50%	50%
Marek Kwiatkowski	8	50 zł	400 zł	2,67%	2,67%
RAZEM	300	50 zł	15 000 zł	100%	100%

4. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 146823458

KRS: 0000473056

Kapitał zakładowy: 24 444 500 PLN

Prezes Zarządu Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura udziałowa

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena nominalna udziału	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	488 890	50 zł	24 444 500 zł	100%	100%

Spółka zajmuje się świadczeniem usług generalnego wykonawstwa oraz usług remontowo-montażowo-budowlanych oraz zarządzaniem nieruchomościami.

5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w restrukturyzacji – jednostka zależna.

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 147284220

KRS: 0000515058

Kapitał zakładowy: 1 863 400 PLN

Prezes Zarządu: Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura udziałowa

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	32 050	50	1 602 500	86%	86%
PB Nieruchomości Sp. z o.o.*	5 218	50	260 900	14%	14%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%	100%

* kapitał mniejszościowy

1.7. Opis działalności Grupy Lokaty Budowlane

Dotychczasowa działalność grupy kapitałowej koncentrowała się na działalności deweloperskiej oraz na wynajmie nieruchomości komercyjnych, które zostały wybudowane przez spółki z grupy w ramach projektów deweloperskich. Od 2007 roku Emitent realizował budowy budynków mieszkalnych, usługowo-handlowych, mieszkalno-usługowych oraz domów jednorodzinnych, a także był właścicielem obiektu hotelowego.

Zarząd zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W Polsce rynek nieruchomości w roku 2023 r. dynamicznie się rozwijał. Grupa Kapitałowa zgodnie ze swoją strategią planuje kontynuować poprzez spółki zależne działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym oraz komercyjnym. Spółki z Grupy Kapitałowej w ostatnich latach podejmują szereg działań, których celem jest znalezienie rentownej niszy rynkowej.

Grupa kapitałowa starała się rozwijać na rynku domów modułowych. W tym celu Lokaty Budowlane S.A. 7 grudnia 2021 r. zawarła ramową umowę o współpracy z Wood Core House Sp. z o. o. ("WCH"). Przedmiotem umowy jest współpraca pomiędzy Lokaty Budowlane S.A., a WCH - producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej. WCH zobowiązał się dostarczać domy modułowe, natomiast Spółka odpowiedzialna będzie za promocję, sprzedaż oraz montaż domów na działkach klientów. W 2023 r. Grupa dysponowała 6 domami modułowymi, które były oferowane klientom w celu sprzedaży lub wynajmu. Po dniu bilansowym tj. 23 maja 2024 r. Spółka powzięła informację o rejestracji przez sąd rejestrowy zmian w umowie spółki Lokaty Budowlane Chłodna sp. z o.o. (dalej: LBC). Podniesiony został kapitał nominalny o 9.500 zł, przy czym Emitent wniósł do LBC 4 domy modułowe o wartości 612.426,25 zł netto, a nowy wspólnik osoba fizyczna wniosła wkłady pieniężne w wysokości 600.000 zł. Zrealizowane działania pozwolą wzmocnić spółkę Lokaty Budowlane Chłodna sp. z o.o. w rozwoju na rynku domów modułowych.

Emitent posiada grunty w Świącicach pod Warszawą. Emitent w strategii pierwotnie publikował zamiar wybudowania hali magazynowo – produkcyjnej na potrzeby produkcji domów modułowych. W związku ze zmianami rynkowymi oraz niskim zainteresowaniem domami modułowymi Spółka poszukuje innych rozwiązań w celu komercjalizacji posiadanego gruntu w Świącicach. Zarząd poszukuje inwestora zainteresowanego wybudowaniem hali magazynowo-produkcyjnej lub kupca na ww. grunt.

Spółka Lokaty Budowlane sp. z o.o. w 2024 r. oraz po dniu bilansowym pozyskiwała zlecenia na remonty na rzecz klientów indywidualnych oraz dla firm. Spółka zależna pozyskała pierwsze zlecenia w 2023 r., które miały pozytywny wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w 2023 r. Po dniu bilansowym Lokaty Budowlane sp. z o.o. realizowała kolejne zlecenia remontowe i ich udział w przychodach nadal jest istotny w roku 2024 r.

Na dzień bilansowy kapitały własne Grupy Kapitałowej wynoszą -12.428.349,38 zł, a skonsolidowane rezerwy na zobowiązania wynoszą 30.675.308,55 zł. W celu poprawy sytuacji bilansowej Zarząd Emitenta prowadzi działania mające na celu pozyskania nowego finansowania lub refinansowania obecnego zadłużenia. Nowy kapitał przyczyni się to do poprawy płynności oraz rentowności. Ponadto pozyskanie nowego finansowania pozwoli zrealizować inny istotny cel tj. zakup działki budowlanej pod zabudowę wielorodzinną.

Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w restrukturyzacji w dniu 2 listopada 2021 r. zawarła umowę sprzedaży lokalu o powierzchni 510 m² za kwotę 4.885.184,99 zł netto w inwestycji Dolna w Warszawie. Nieruchomość ta znajduje się w Warszawie przy ulicy Dolnej 41. Spółka zależna nabyła 13 sierpnia 2015 r. nieruchomość przy ul. Dolna 41 w celu wykonania remontu oraz adaptacji przestrzeni komercyjnych i następnie do sprzedaży poszczególnych lokali. Przestrzeń została przygotowana przez Spółkę do pełnienia funkcji handlowo-usługowych. W ramach inwestycji wyodrębniono osobne lokale wraz z częściami wspólnymi o łącznej powierzchni 2003 m². Sprzedaż lokalu w dniu 2 listopada 2021 r. była trzecią transakcją zrealizowaną w niniejszej inwestycji. Łączna powierzchnia sprzedanych lokali wynosiła 1408 m². Z pozostałych 595 m² wynajęto. Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna w 2022 r. dokonała sprzedaży lokalu z tytułu zrealizowanej sprzedaży otrzymała przychód w kwocie 897.900,00 PLN brutto. Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni

nieskomercjalizowanej oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Spółka część nieskomercjalizowanej powierzchni wystawiła w 2022 r. na sprzedaż, a potencjalny przychód z tytułu przyszłej transakcji szacuje na kwotę 6.300.000,00 PLN. Wpis hipoteczny na pierwszym miejscu nieruchomości przy ul. Dolnej 41 stanowi zabezpieczenie finansowania nieruchomości. Spółka zależna dokona spłaty pozostałej części zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 r. (całkowity stan zadłużenia będzie zależny od czasu realizacji sprzedaży) po kolejnych transakcjach sprzedaży nieruchomości z inwestycji przy ul. Dolna 41. Spółka Lokaty Budowlane Dolna z dniem 28 marca 2023 r. podjęła decyzje o restrukturyzacji. Dotychczas Podmiot zależny Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. podpisał długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni nieskomercjalizowanej oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Miesięczny przychód z tytułu najmu kształtuje się na poziomie około 65 000 zł netto miesięcznie.

Emitent prowadził monitoring oraz nadzór nad dwoma sprawami przeciwko Skarbowi Państwa o odszkodowania. W roku 2023 r. oraz 2024 r. sprawa cały czas jest w toku. Spory sądowe dotyczą spółki zależnej Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A, która nabyła nieruchomość przy ul. Górczewskiej oraz Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o., która to nabyła działki przy ul. Brożka.

Jednostka zależna Lokaty Budowlane SKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w 2021 r. otrzymała informację z Sądu o otrzymaniu od wyznaczonego przez sąd biegłego rewidenta wyceny nieruchomości będącej własnością spółki przy ul. Górczewskiej o powierzchni 15.000 mkw. gdzie na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę miał powstać budynek mieszkalny wielorodzinny podmiot oczekuje odszkodowania od 2015 roku. Po opinii biegłego sądowego z dnia 24 sierpnia 2022 r., pismem z dnia 30 września 2022 r. rozszerzono powództwo do kwoty 31.016.703 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Na dzień publikacji niniejszego raportu sprawa jest cały czas procedowana przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

3. Przewidywany rozwój

Grupa Kapitałowa będzie kontynuować działania opisanych w punkcie nr 2. Przy czym zmienna sytuacja rynkowa może spowodować, że niektóre obszary działalności Grupy, które nie przyniosą oczekiwanych wyników ekonomicznych będą modyfikowane. Grupa planuje dalszy rozwój segmentu budowy i sprzedaży domów modułowych. Grupa planuje intensyfikować działalność na rynku usług remontowych, ponieważ ta działalność pozwoli na zwiększenie przychodów w okresie najbliższych kwartałów i jednocześnie nie wymaga znacznego kapitału obrotowego. Grupa będzie kontynuować działania związane z pozyskaniem klientów na nieruchomości gruntowe w Świącicach oraz wynajętej nieruchomości komercyjnej przy ul. Dolnej. Zarząd Emitenta będzie prowadził działania w kierunku pozyskania dodatkowego finansowania.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa Kapitałowa nie prowadziła badań rozwojowych w 2023 r.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania skonsolidowanego

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres	Dane za okres
	01.01.2023–	01.01.2022–
	31.12.2023	31.12.2022
	W PLN	W PLN
Przychody ze sprzedaży ogółem	2 472 445,51	2 041 176,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	520 661,23	43 709,12
Amortyzacja	24 207,22	6 585,72
Zysk (strata) brutto	-205 492,66	-634 691,88
Zysk/strata netto	-111 685,41	-677 263,95
Przepływy pieniężne netto razem	-109 629,21	-30 420,33

Aktywa trwałe	14 465 159,70	13 439 835,69
Aktywa obrotowe	3 781 799,47	4 567 666,10
Aktywa razem	18 246 959,17	18 007 501,79
Należności krótkoterminowe	394 581,37	203 711,66
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	225 443,75	335 072,96
Zobowiązania krótkoterminowe	3 747 983,08	4 329 677,55
Zobowiązania Długoterminowe	25 078 032,25	22 844 607,79
Kapitał własny	-12 428 349,38	-12 316 663,97
Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00

Grupa kapitałowa zamknęła rok 2023 stratą netto w wysokości 111 tys. PLN, a w porównaniu do poprzedniego roku nastąpił spadek o 565 tys. pln. Osiągnięte straty w bieżącym okresie oraz dość znaczące zyski osiągnięte w 2021 r. wynikają ze specyfiki działalności, w wyniku której na początkowej fazie podmioty prowadząc inwestycję ponoszą koszty i dopiero w perspektywie kilkuletniej następuje rozliczenie a efekty zauważalne są na wyniku.

W 2023 r. w stosunku do 2022 r. w całej grupie nastąpił znaczący wzrost aktywów trwałych o 1.025 tys. PLN, w głównej mierze wynika on z budowy domków modułowych, tym samym zwiększenia nakładów na środki trwałe w budowie.

Aktywa trwałe w 2023 r. wynosiły 14 465 159,70 zaś aktywa obrotowe 3 781 799,47 pln. Wysoki wskaźnik aktywów trwałych wynika przede wszystkim z trwającej budowy domów, które w przyszłych okresach będą przeznaczone na cele sprzedaży, najmu oraz będą pełnić rolę prezentacji.

Wzrost zobowiązań długoterminowych jak również krótkoterminowych wynika ze wzrostu stóp procentowych, które spowodowały wysoki wzrost części odsetkowej finansowania.

Kapitał podstawowy kształtuje się na tym samym poziomie co w ubiegłym roku.

Przewidywana sytuacja finansowa i podejmowane środki przywrócenia zdolności działalności.

Grupa Kapitałowa zakłada, że sytuacja finansowa w 2024 r. ulegnie poprawie. Głównym źródłem poprawy sytuacji finansowej może być rozwój działalności remontowej oraz pozyskanie finansowania na 600.000 zł przez Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o. o. (dawniej Lokaty Budowlane Chłodna sp. z o.o.). Ponadto źródłem istotnej poprawy sytuacji finansowej może być zbycie jednej z posiadanych nieruchomości: gruntowej w Świątciach albo lokalu komercyjnego przy ul. Dolnej w Warszawie.

6. Udziały własne

Spółka, nie posiada akcji własnych

7. Posiadane przez jednostkę oddziały

Grupa nie posiada oddziałów.

8. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

9. Czynniki ryzyka i zagrożeń

Ryzyko związane z brakiem wystarczającego kapitału obrotowego

Emitent ocenia, że główną barierą rozwoju jest niewystarczający kapitał obrotowy. Główne kierunki rozwoju rozpatrywane przez Grupę uzależnione są od adekwatnego, stabilnego źródła finansowania własnościowego lub dłużnego. Tym samym brak pozyskania nowego finansowania może spowolnić rozwój Emitenta i Grupy Kapitałowej i dalszy rozwój będzie finansowy ze środków z bieżącej działalności operacyjnej. Sytuacja Emitenta i

Grupy kapitałowej może się znacznie poprawić w przypadku zbycia nieruchomości gruntowej w Świącicach lub nieruchomości komercyjnej przy ul. Dolnej. Jednak ze względu na wysoką wartość sprzedaży ww. nieruchomości trudno jest oszacować datę sprzedaży tych nieruchomości.

Ryzyko związane ze stopami procentowymi

Stopy procentowe wpływają na zdolność kredytową potencjalnych nabywców nieruchomości. Ponadto zakup gruntu lub finansowanie kosztów budowy również może być finansowane przez kapitał dłużny. Tym samym wzrost rynkowego kosztu pieniądza – WIBOR będzie miał negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej. Podobny efekt może wystąpić w przypadku dalszego utrzymywania się stóp procentowych na wysokich poziomach.

Ryzyko związane z zadłużeniem

Emitent oraz Grupa kapitałowa posiadają wysokie zadłużenie finansowe. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku braku płynności finansowej zadłużenie nie będzie terminowo obsługiwane. Może to mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej. Niniejsze ryzyko jest mitygowane tym, że znaczne część zadłużenia finansowego to pożyczki od akcjonariuszy Spółki.

Ryzyko wynikające z sytuacji na rynku nieruchomości

Na sytuację na rynku nieruchomości wpływa szereg czynników. Emitent nie widzi istotnego ryzyka po stronie popytowej, ponieważ pomimo wysokich cen nieruchomości rynek jest wspieranych przez rządowe programy mieszkaniowe. Wśród czynników negatywnie wpływających na rynek nieruchomości są wysokie stopy procentowe, niedobór pracowników oraz spadająca dostępność gruntów inwestycyjnych. Nie można jednak wykluczyć, że kondycja na rynku nieruchomości ulegnie pogorszeniu, co może mieć negatywny wpływ na działalność deweloperską.

Ryzyko związane ze sporami prawnymi ze Skarbem Państwa

Spółki zależne Emitenta prowadzą spory prawne przeciwko Skarbowi Państwa o odszkodowania. Spory sądowe dotyczą spółek zależnych: Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A, która nabyła nieruchomość przy ul. Górczewskiej oraz Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o., która to nabyła działki przy ul. Brożka. Spory sądowe są cały czas w toku i obecnie trudno jest ocenić prawdopodobieństwo ich wygrania oraz datę uzyskania prawomocnego wyroku. Emitent zakłada reinwestycje środków uzyskanych z odszkodowań na rozwój działalności deweloperskiej. Brak uzyskania odszkodowania może spowodować szereg negatywnych konsekwencji takich jak utratę zaangażowanych środków finansowych, odpisy wartości spółek zależnych itp.

10. Wskaźniki finansowe i niefinansowe

Grupa Kapitałowa nie publikuje wskaźników finansowych i niefinansowych, ponieważ nie są one istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Spółki, ponieważ spółka kwalifikuje się do kategorii podmiotów małych oraz mikro.

Warszawa, dnia 31.05.2024