



**JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY  
RAPORT ROCZNY ZA 2024 ROK**



Warszawa, 31 maja 2025 roku

## Spis treści

1.	List Zarządu .....	3
2.	Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO .....	5
3.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO .....	6
4.	Grupa kapitałowa .....	7
5.	Roczne sprawozdania finansowe .....	9
6.	Sprawozdanie z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta .....	9
7.	Sprawozdania biegłego rewidenta z badania rocznych sprawozdań finansowych .....	9
8.	Oświadczenia zarządu Emitenta .....	10
8.1.	Oświadczenie Zarządu w sprawie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2024 .....	10
8.2.	Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2024 .....	10
9.	Stanowisko zarządu lub osoby zarządzającej wraz z opinią rady nadzorczej lub osoby nadzorującej emitenta odnoszące się do wyrażonej przez firmę audytorską w sprawozdaniu z badania opinii z zastrzeżeniem, opinii negatywnej albo do odmowy wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym .....	11
10.	Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego .....	11

## 1. List Zarządu

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przedstawiamy Państwu sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Grupa Kapitałowa Lokaty Budowlane S.A. w 2024 roku koncentrowała swoją działalność w poniższych obszarach:

- Zarządzanie sporami sądowymi dotyczącymi nieruchomości przy ul. Brożka i Górczewskiej w Warszawie,
- Zarządzanie nieruchomościami przeznaczonymi na wynajem komercyjny,
- Zarządzanie wynajmem domów mobilnych,
- Rozwój segmentu domów modułowych,
- Pozyskiwanie i realizacja kontaktów na prace budowlano-remontowe.

Grupa rozwija się w sposób organiczny, jednak tempo tego wzrostu jest – w ocenie Zarządu – zbyt wolne w stosunku do jej potencjału oraz oczekiwań. Dodatkowy kapitał obrotowy pozwoliłby przyspieszyć rozwój Grupy, zwłaszcza w obszarach o największym potencjale wzrostu. W tym kontekście kluczowe znaczenie mają sprawy sądowe dotyczące gruntów przy ul. Brożka i Górczewskiej. Ujawnienie prawa własności w księgach wieczystych tych nieruchomości potwierdzi tytuł prawny i odblokuje możliwości komercjalizacji związane z tymi działkami. Ujawnienie prawa własności ww. nieruchomości umożliwi również przeszacowanie wartości tych aktywów, co znacząco poprawi zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane wyniki finansowe Grupy. Co istotne, zakończenie tych postępowań umożliwi również odwieszenie postępowań odszkodowawczych przeciwko Skarbowi Państwa.

W zakresie spraw prawnych istotnym wydarzeniem był prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z marca 2025 roku, oddalający roszczenia Skarbu Państwa i Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Górczewskiej. Orzeczenie to otworzyło drogę do ujawnienia prawa własności spółki Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A. w księdze wieczystej. Ujawnienie to będzie miało kluczowe znaczenie dla Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane – umożliwi bowiem ponowne przeszacowanie wartości rynkowej nieruchomości oraz urealnienie wartości udziałów spółki zależnej w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta. Dodatkowo, wpis prawa własności stworzy formalną podstawę do wznowienia zawieszonego postępowania odszkodowawczego przeciwko Skarbowi Państwa o kwotę ponad 31 mln zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powiększone o odsetki naliczane od 2015 roku.

W przypadku nieruchomości położonych przy ul. Brożka w Warszawie, postępowanie sądowe znajduje się na wcześniejszym etapie niż sprawa dotycząca ul. Górczewskiej. W listopadzie 2024 roku Sąd Najwyższy uchylił wcześniejsze postanowienie Sądu Okręgowego, które uznawało zasiedzenie na rzecz Skarbu Państwa, i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Obecnie oczekiwane jest wyznaczenie nowego terminu rozprawy, a pozytywne rozstrzygnięcie sądu otworzy drogę do ponownego przeszacowania wartości nieruchomości oraz podniesienia wartości udziałów spółki zależnej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta. Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości umożliwi również wznowienie postępowania o odszkodowanie od Skarbu Państwa, które – analogicznie jak w sprawie Górczewskiej – dotyczy bezumownego korzystania z nieruchomości. Wartość tego roszczenia wynosi ponad 24 mln zł wraz z odsetkami za okres od 2016 r.

Istotnym źródłem bieżących przychodów operacyjnych Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane pozostaje działalność związana z wynajmem nieruchomości komercyjnych oraz domów mobilnych. Kluczowym aktywem w tym zakresie jest budynek usługowo-mieszkalny zlokalizowany przy ul. Dolna 41 w Warszawie, w którym spółka zależna posiada łącznie 515 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem. Równolegle przychody uzyskiwane są z tytułu wynajmu domów mobilnych, które pełnią funkcję ekspozycyjną w lokalizacji Blizne Jasińskiego.

Segment domów modułowych, choć na razie niewielki w strukturze przychodów, stanowi dla Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane strategiczny kierunek rozwoju. W 2024 roku pozyskano pierwsze komercyjne

zlecenie, a w 2025 roku planowane jest zwiększenie skali działalności, w tym pozyskiwanie kolejnych klientów i rozwój oferty produktowej. Spółka liczy, że segment ten stanie się w kolejnych latach istotnym źródłem wzrostu przychodów i wartości Grupy.

W strukturze Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A. istotną rolę operacyjną pełni spółka Lokaty Budowlane sp. z o.o., która działa jako generalny wykonawca w zakresie usług budowlano-remontowych. Spółka systematycznie rozwija swoją działalność, pozyskując nowe zlecenia od klientów zewnętrznych oraz realizując prace na potrzeby pozostałych spółek Grupy. Segment ten generuje istotną część przychodów operacyjnych Grupy, a jego dalszy rozwój stanowi ważny element strategii dywersyfikacji działalności i wzmacniania pozycji Grupy na rynku usług budowlanych.

W dniu 18 grudnia 2024 roku Lokaty Budowlane S.A. zawarła warunkowe umowy sprzedaży pięciu działek położonych w Świącicach, gmina Ożarów Mazowiecki, stanowiących wcześniej zaplecze ekspozycyjne i operacyjne dla segmentu domów modułowych. Nieruchomości obejmowały działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 189/9, 189/11, 189/12, 189/13 i 189/14, każda o powierzchni około 0,1010 ha, wraz z odpowiednimi udziałami w drogach dojazdowych. Po bezskutecznym upływie terminów do wykonania prawa pierwokupu przez podmiot uprawniony, finalne umowy przenoszące własność zostały podpisane w dniach 7 i 11 lutego 2025 roku, a środki zostały w całości uregulowane w dniu zawarcia transakcji.

Zarząd dziękuje wszystkim Akcjonariuszom za okazane zaufanie i wsparcie. Dzięki wspólnemu wysiłkowi Grupa Kapitałowa Lokaty Budowlane S.A. kontynuuje swoją ścieżkę wzrostu i umacniania pozycji na rynku.

Zarząd dziękuje wszystkim Akcjonariuszom za okazane zaufanie i wsparcie. Dzięki wspólnemu wysiłkowi Grupa Kapitałowa Lokaty Budowlane S.A. kontynuuje swoją ścieżkę wzrostu i umacniania pozycji na rynku.

Z poważaniem  
Prezes Zarządu  
Marek Kwiatkowski



PREZES ZARZĄDU  
inż. Marek Kwiatkowski

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres	Dane za okres	Dane za okres	Dane za okres
	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023
	PLN	W PLN	EUR	W EUR
Przychody ze sprzedaży ogółem	52 081,00	128 875,56	12 100,04	28 459,40
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-437 413,46	-783,50	-101 624,80	-173,02
Zysk/strata netto	-522 139,33	-674 480,62	-121 309,26	-148 944,58
Aktywa razem	22 210 204,04	22 441 893,13	5 197 801,09	5 161 428,96
Należności krótkoterminowe	2 143 830,84	2 246 973,01	501 715,62	516 783,12
Należności długoterminowe	0	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	8 562 137,59	8 089 383,19	2 003 776,64	1 860 483,71
Zobowiązania długoterminowe	29 087 781,13	29 400 781,13	6 807 344,05	6 761 909,18
Kapitał własny	-17 419 703,74	-16 897 564,41	-4 076 691,72	-3 886 284,36
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00	3 315 851,16	3 258 655,01

Powyższe dane finansowe za 2024 rok i dane do nich porównywalne tj. za 2023 rok dotyczące aktywów i pasywów zostały przeliczone na EUR według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień:

31 grudnia 2023 roku - 4,348 PLN/EUR;

31 grudnia 2024 roku - 4,273 PLN/EUR.

Powyższe dane finansowe za 2024 rok i dane do nich porównywalne tj. za 2023 rok dotyczące pozycji z rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone na EUR według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego:

od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku - 4,5284 PLN/EUR;

od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku - 4,3042 PLN/EUR.

## 3. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres	Dane za okres	Dane za okres	Dane za okres
	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023
	PLN	W PLN	EUR	W EUR
Przychody ze sprzedaży ogółem	3 889 936,80	2 472 445,51	903 753,73	545 986,55
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 694 889,62	52 0661,23	393 775,7	114 976,86
Zysk/strata netto	-448 493,29	-111 685,41	-104 198,99	-24 663,33
Aktywa razem	19 531 759,10	18 246 959,17	4 570 971,00	4 196 632,74
Należności krótkoterminowe	686 576,59	394 581,37	160 677,88	90 750,09
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	3 439 272,91	3 747 983,08	804 884,84	862 001,63
Zobowiązania długoterminowe	26 387 500,30	25 078 032,25	6 175 403,77	5 767 716,71
Kapitał własny	-12 275 003,17	-12 428 349,38	-2 872 689,72	-2 858 406,02
Kapitał podstawowy	14 437 432,00	14 429 932,00	3 378 757,78	3 318 751,61

Powyższe dane finansowe za 2024 rok i dane do nich porównywalne tj. za 2023 rok dotyczące aktywów i pasywów zostały przeliczone na EUR według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień:

31 grudnia 2023 roku - 4,348 PLN/EUR;

31 grudnia 2024 roku - 4,273 PLN/EUR.

Powyższe dane finansowe za 2024 rok i dane do nich porównywalne tj. za 2023 rok dotyczące pozycji z rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone na EUR według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego:

od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku - 4,5284 PLN/EUR;

od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku - 4,3042 PLN/EUR.

**4. Grupa kapitałowa**

**4.1. Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów**

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
- Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
- Lokaty Budowlane Domy Mobilne Sp. z o.o. – jednostka zależna
- Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
- Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w – jednostka zależna.

**Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Dolna 41, 00-773 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.	495	100 zł	49 500 zł	99%	99%
Lokaty Budowlane sp. z o.o.	5	100 zł	500 zł	1%	1%

Spółka w przeszłości zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały w całości sprzedane. W roku 2014 Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A. nabyły nieruchomość przy ul. Górczewskiej w Warszawie („Nieruchomość”) wraz z przysługującymi roszczeniami wobec Skarbu Państwa. Nabycie Nieruchomości nie zostało następnie ujawnione w księgach wieczystych, ponieważ Skarb Państwa wniósł swoje roszczenia o zasiedzenie spornego gruntu. W 2023 roku Sąd Najwyższy uchylił wcześniejszy wyrok potwierdzający zasiedzenie Nieruchomości przez Skarb Państwa, a w marcu 2025 r. zapadł prawomocny wyrok oddalający roszczenia Skarbu Państwa. Spółka przygotowuje wniosek o wpis do księgi wieczystej oraz oczekuje na wznowienie sprawy o odszkodowanie.

**Lokaty Budowlane Domy Mobilne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

**REGON:** 146727631

**KRS:** 0000467597

**Kapitał zakładowy:** 15 0000 PLN

**Prezes Zarządu:** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

**Struktura udziałowa**

**JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA 2024 ROK**

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%
Marek Kwiatkowski	8	50 zł	400 zł	2,67%	2,67%
Rafał Władysław Bator	150	50 zł	7 500 zł	50%	50%
<b>RAZEM</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>15 000 zł</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* kapitał mniejszościowy

Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. jest spółką zależną specjalizującą się w wynajmie i sprzedaży domów mobilnych, które pełnią funkcję ekspozycji handlowej oferty Grupy Kapitałowej. Bieżące przychody spółki pochodzą głównie z wynajmu pokazowych domów modułowych zlokalizowanych w miejscowości Blizne Jasińskiego.

#### **Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**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%

Głównym przedmiotem działalności Spółki zależnej są usługi remontowo-budowlanej na zlecenie podmiotów zewnętrznych, jak i na potrzeby własne Grupy Kapitałowej.

Ponadto Spółka zależna pełni rolę jedyne go komplementariusza w Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna.

#### **Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Dolna 41, 00-773 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%
<b>RAZEM</b>	<b>37 268</b>	<b>50</b>	<b>1 863 400</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* kapitał mniejszościowy

Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. prowadziła działalność polegającą na zarządzaniu i obrocie nieruchomościami



zlokalizowanymi w Warszawie, w szczególności przy ulicach Dolna i Brożka. Istotnym aktywem pozostawał budynek przy ul. Dolna 41 – pięciokondygnacyjny obiekt o funkcji usługowo-mieszkalnej, w którym spółka posiadała łącznie 515 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem oraz sprzedaż.

Nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie o łącznej powierzchni ponad 9.600 m zostały zakupione przez Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w 2015 roku. Nabycie Nieruchomości nie zostało następnie ujawnione w księgach wieczystych, ponieważ Skarb Państwa wniósł swoje roszczenia o zasiedzenie spornego gruntu. W 2021 roku Sąd Okręgowy uznał zasiedzenie Nieruchomości przez Skarb Państwa, jednak Sąd Najwyższy w listopadzie 2024 r. uchylił to orzeczenie, wskazując na możliwość działania Skarbu Państwa w złej wierze. Sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy.

**4.2. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją**

Nie dotyczy. Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe z wszystkimi spółkami zależnymi.

**4.3. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego**

Nie dotyczy. Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe z wszystkimi spółkami zależnymi.

### **5. Roczne sprawozdania finansowe**

Jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe za 2024 rok stanowią załączniki do niniejszego raportu rocznego.

### **6. Sprawozdanie z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2024 rok stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego

### **7. Sprawozdania biegłego rewidenta z badania rocznych sprawozdań finansowych**

Sprawozdania biegłego rewidenta z badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok stanowią załączniki do niniejszego raportu rocznego.

**8. Oświadczenia zarządu Emitenta**

**8.1. Oświadczenie Zarządu w sprawie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2024**

Warszawa, dn. 31.05.2025 r.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Działając w imieniu Zarządu Spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki i Grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



**PREZES ZARZĄDU**  
inż. Marek Kwiatkowski

**8.2. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2024**

Warszawa, dn. 31.05.2025 r.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Działając jako Zarząd Spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2024, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Ponadto oświadczam, że firma audytorska dokonująca badania oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.



**PREZES ZARZĄDU**  
inż. Marek Kwiatkowski

- 9. Stanowisko zarządu lub osoby zarządzającej wraz z opinią rady nadzorczej lub osoby nadzorującej emitenta odnoszące się do wyrażonej przez firmę audytorską w sprawozdaniu z badania opinii z zastrzeżeniem, opinii negatywnej albo do odmowy wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie wydał opinii z zastrzeżeniem, opinii negatywnej oraz nie odmówił wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.

**10. Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego**

W dniu 15 kwietnia 2024 roku Spółka opublikowała informację o zakresie stosowania ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect 2024” w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2024 r.

W okresie objętym raportem realizował większość zasad rekomendowanych w zbiorze dobrych praktyk:

Treść zasady	Stosowanie zasady TAK/NIE	Działania do wykonania celem wdrożenia praktyki
1. Oprócz realizowania obowiązków informacyjnych określonych we właściwych przepisach prawa i regulacjach alternatywnego systemu obrotu spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oraz niezwłocznie aktualizuje:		
1.1. podstawowe informacje o spółce, opis jej działalności, a także informację na temat posiadanych spółek zależnych i przedmiocie ich działalności;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Szczegółowe informacje w tym zakresie Emitent publikuje w raportach bieżących i okresowych co w sposób wystarczający przedstawia informacje o Grupie Kapitałowej.
1.2. krótki opis modelu biznesowego oraz przyjętej strategii biznesowej, z uwzględnieniem zawartych w strategii obszarów z zakresu ESG;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Szczegółowe informacje w tym zakresie Emitent publikuje w raportach bieżących i okresowych co w sposób wystarczający przedstawia informacje o Grupie Kapitałowej.
1.3. datę wprowadzenia akcji spółki do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect (datę debiutu) oraz wszystkie wcześniejsze nazwy spółki, jeżeli od daty debiutu firma spółki uległa zmianie;	TAK	
1.4. skład zarządu i rady nadzorczej spółki oraz życiorysy zawodowe osób wchodzących w skład tych organów;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Szczegółowe informacje w tym zakresie Emitent publikuje w raportach bieżących i okresowych co w sposób wystarczający przedstawia informacje o Grupie Kapitałowej.
1.5. informacje o spełnianiu przez każdego z członków rady nadzorczej kryteriów niezależności, o których mowa w pkt 3, w tym o rzeczywistych i istotnych powiązaniach z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Szczegółowe informacje w tym zakresie Emitent publikuje w raportach bieżących i okresowych co w sposób wystarczający przedstawia informacje o Grupie Kapitałowej.

## JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA 2024 ROK

1.6. dokumenty korporacyjne spółki;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę.
1.7. udostępniane interesariuszom materiały informacyjne na temat spółki, przyjętej strategii i jej realizacji;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Szczegółowe informacje w tym zakresie Emitent publikuje w raportach bieżących i okresowych co w sposób wystarczający przedstawia informacje o Grupie Kapitałowej.
1.8. wybrane dane finansowe i opublikowane prognozy;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Szczegółowe informacje w tym zakresie Emitent publikuje w raportach bieżących i okresowych co w sposób wystarczający przedstawia informacje o Grupie Kapitałowej.
1.9. aktualną strukturę akcjonariatu, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Szczegółowe informacje w tym zakresie Emitent publikuje w raportach bieżących i okresowych co w sposób wystarczający przedstawia informacje o Grupie Kapitałowej.
1.10. dokumenty informacyjne spółki, prospekty wraz z suplementami oraz inne dokumenty będące podstawą oferty publicznej akcji lub wprowadzenia akcji do alternatywnego systemu obrotu;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Niniejsze dokumenty są obecnie dostępne na oficjalnej stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie
1.11. raporty bieżące i okresowe opublikowane przez spółkę w ciągu ostatnich 5 lat;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Niniejsze raporty są dostępne na oficjalnych serwisach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie
1.12. kalendarium publikacji raportów finansowych, publicznie dostępnych spotkań z inwestorami, analitykami i mediami oraz innych wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Niniejsze informacje publikowane są raportach bieżących Emitenta
1.13. sekcję pytań zadawanych spółce zarówno przez akcjonariuszy, jak i osoby niebędące akcjonariuszami, wraz z odpowiedziami udzielonymi przez spółkę;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę.
1.14. informację na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę.
1.15. opublikowane w ostatnim raporcie rocznym oświadczenie o stosowaniu przez spółkę zasad ładu korporacyjnego zawartych w niniejszym dokumencie;	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę. Niniejsze oświadczenie zostało opublikowane raportem bieżącym
1.16. dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych w spółce za komunikację z inwestorami, ze wskazaniem dedykowanego adresu e-mail lub numeru telefonu.	NIE	Zarząd Emitenta planuje stosować tę zasadę.
2. Zakres aktywności zawodowej osób wchodzących w skład zarządu lub rady nadzorczej powinien zapewnić sprawne i wydajne zarządzanie spółką oraz sprawowanie efektywnego nadzoru w zakresie realizacji celów strategicznych i osiągniętych wyników.	NIE	Ze względu na skalę prowadzonej aktualnie działalności Emitent nie posiada wymagań względem członków organów w zakresie podejmowania działalności zawodowej poza pełnieniem funkcji w organach Emitenta. Niemniej w opinii Zarządu Emitenta członkowie organów Spółki pełnią swoje funkcje zgodnie z regulacjami wynikającymi z

		KSH i innych aktów normatywnych oraz w stopniu wystarczającym do dalszego rozwoju Spółki.
3. Co najmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także wykazywać się brakiem rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.	TAK	
4. Członek zarządu lub rady nadzorczej powinien unikać podejmowania aktywności zawodowej lub pozazawodowej, która mogłaby prowadzić do powstawania konfliktu interesów lub wpływać negatywnie na jego reputację jako członka organu spółki. O zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania członek zarządu lub rady nadzorczej niezwłocznie informuje pozostałych członków właściwego organu spółki oraz nie bierze udziału w dyskusji i głosowaniu nad uchwałą w sprawie, w której w stosunku do jego osoby może wystąpić konflikt interesów.	TAK	
5. Spółka zapewnia rozwiązania w zakresie kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, w tym ryzykiem dotyczącym sporządzania sprawozdań finansowych, oraz w zakresie nadzoru zgodności działalności z prawem, a także funkcję audytu wewnętrznego. Rozwiązania przyjęte przez spółkę w tym zakresie powinny być dostosowane do wielkości spółki oraz rodzaju i skali prowadzonej działalności, jak również do poziomu ryzyka związanego z jej prowadzeniem.	NIE	Ze względu na skalę prowadzonej działalności Emitent nie posiada sformalizowanych procedur w obszarach opisanych w niniejszej zasadzie. Niemniej Emitent dąży stosowania tej zasady i w opinii Zarządu Emitenta w części obszarów jest ona stosowana.

6. Rada nadzorcza w ramach przysługujących jej uprawnień monitoruje proces sporządzania sprawozdań finansowych. W tym celu rada nadzorcza co najmniej zapoznaje się z harmonogramem prac koniecznych dla sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i omawia ten harmonogram z zarządem spółki, a także utrzymuje komunikację z biegłym rewidentem wybranym do badania sprawozdania finansowego.	NIE	W opinii Zarządu Spółki wymagania wobec członków Rady Nadzorczej stawiane przez KSH i pozostałe akty normatywne są wystarczające.
7. Rada nadzorcza zapoznaje się z porządkiem obrad walnego zgromadzenia oraz opiniuje materiały, które mają być przedstawione przez spółkę walnemu zgromadzeniu.	NIE	W opinii Zarządu Spółki wymagania wobec członków Rady Nadzorczej stawiane przez KSH i pozostałe akty normatywne są wystarczające.
8. Zarząd spółki, zwołując walne zgromadzenie, dokonuje wyboru terminu, miejsca i formy walnego zgromadzenia tak, by umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy.	TAK	
9. W przypadku otrzymania przez zarząd informacji o zwołaniu walnego zgromadzenia na podstawie art. 399 § 2 - 4 Kodeksu spółek handlowych zarząd niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku zwołania walnego zgromadzenia na podstawie upoważnienia wydanego przez sąd rejestrowy zgodnie z art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK	
10. Członkowie zarządu i rady nadzorczej uczestniczą w obradach walnego zgromadzenia, w miejscu obrad lub za pośrednictwem środków dwustronnej komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym, w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
11. Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych akcjonariuszy w zakresie transakcji zawieranych przez spółkę z akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi.	NIE	Emitent nie implementował tej zasady do swoich regulaminów wewnętrznych. W opinii Zarządu Spółki wymagania w tym obszarze regulowane przez KSH i pozostałe akty normatywne są wystarczające.

<p>12. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem z nim powiązanym zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki, zwracając uwagę, aby interesy różnych grup akcjonariuszy nie przeważały nad interesem spółki. Powyższemu obowiązki nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki, które są objęte konsolidacją. W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.</p>	NIE	Emitent nie implementował tej zasady do swoich regulaminów wewnętrznych niemniej rozważa jej stosowanie.
<p>13. W przypadku zgłoszenia przez inwestora żądania udzielenia informacji na temat spółki, spółka udziela odpowiedzi nie później niż w terminie 14 dni.</p>	TAK	
<p>14. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>	TAK	