LOKATY BUDOWLANE S.A.

# SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK OBROTOWY 2017

sporządzony zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu – Informacje Bieżące i Okresowe w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect zawierający:

- Pismo Prezesa Zarządu
- Wybrane dane finansowe przeliczone na euro
- Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe za 2017 rok
- Skonsolidowane Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2017 rok
- Oświadczenie Zarządu o prezentacji dokumentów finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami
- Oświadczenie Zarządu dotyczące zgodności procedur przy wyborze podmiotu uprawnionego do badania
- Opinia i raport z badania sprawozdania finansowego

Warszawa, 28 maja 2018 roku

**Spis treści**


1. **Pismo Prezesa Zarządu……... str. 3**
2. **Wybrane dane finansowe……... str. 4**
3. **Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku……... str. 5**
4. **Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku…….. str. 6**
5. **Roczne sprawozdanie finansowe……. str. 7**
6. **Sprawozdanie z działalności Emitenta……..…… str. 7**
7. **Opinia biegłego rewidenta…….…….. str. 7**
8. **Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta…….……. str. 7**
9. **Podstawowe informacje o Spółce…….…….…….……. str. 8**
10. **Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń …….…….…….……...……. str. 11**

**Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi, Szanowni Państwo**

Przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej w 2017 r., w którym konsekwentnie realizowana była strategia zakładająca kompleksową realizację projektów deweloperskich, oraz optymalizację finansową prowadzonej działalności w oparciu o posiadane aktywa.

Miniony rok to czas, kiedy kolejne inwestycje deweloperskie były realizowane przez spółki z Grupy Kapitałowej. Był to również okres dalszych inwestycji i rozwój działalności podstawowej. Wiele nadziei GK Lokaty Budowlane wiąże z projektem „Chłodna" w Warszawie, gdzie na zakupionych 2 działkach o łącznej powierzchni 956 m2, powstaje budynek mieszkalno-usługowy. Wyniki sprzedaży pokazują, że przygotowany budynek spotkał się z bardzo przychylnym odbiorem nabywców. Grupa prowadzi również zaawansowane prace w na ulicy Dolnej, gdzie realizowana jest inwestycja polegająca na remoncie oraz skomercjalizowaniu uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej.

Wiele uwagi zostało również poświęcone poszukiwaniu rozwiązań związanych z Hotelem w Święcicach, który jest istotnym składnikiem majątku Spółki. Grupa Lokaty Budowlane wydzierżawiła budynek w Święcicach wraz z gruntami o powierzchni ok. 6 300 m2 renomowanemu operatorowi usług medycznych, co pozwoli spółce skoncentrować siły i środki na realizacji projektów deweloperskich.

Grupa ma zagwarantowane środki finansowe lub możliwość uruchomienia finansowania zewnętrznego na realizację prowadzonych i planowanych inwestycji, a działalność i dalszy rozwój Spółki są niezagrożone.

Korzystając z okazji, chciałbym również podziękować wszystkim inwestorom za udzielone zaufanie, zaś pracownikom, doradcom i partnerom biznesowym za poświęcenie i zaangażowanie, bez którego realizacja naszych celów biznesowych byłaby znacznie trudniejsza.

Z poważaniem

## 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO

| WYSZCZEGÓLNIENIE | Dane za okres 01.01.2017 – 31.012.2017 | Dane za okres 01.01.2016 – 31.012.2016 | Dane za okres 01.01.2017 – 31.012.2017 | Dane za okres 01.01.2016 – 31.012.2016 |
|---|---|---|---|---|
| | [ zł ] | [ zł ] | EURO | EURO |
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi | 1 492 647,14 | 3 147 501,64 | 357 871,71 | 711 460,59 |
| Amortyzacja | 674 382,70 | 352 691,48 | 161 687,57 | 79 722,31 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | -1 630 116,96 | -1 267 492,67 | -390 830,98 | -286 503,77 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | -1 725 961,60 | -1 103 102,91 | -413 810,35 | -249 345,14 |
| Zysk (strata) brutto | -2 796 659,41 | -3 561 954,85 | -670 517,01 | -805 143,50 |
| Zysk (strata) netto | -2 798 954,07 | -3 341 242,84 | -671 067,17 | -755 253,81 |

| WYSZCZEGÓLNIENIE | Dane na dzień 31.12.2017 | Dane na dzień 31.12.2016 | Dane na dzień 31.12.2017 | Dane na dzień 31.12.2016 |
|---|---|---|---|---|
| | [zł] | [zł] | EURO | EURO |
| Należności długoterminowe | 947 137,90 | 0 | 227 082,38 | 0 |
| Należności krótkoterminowe | 904 164,35 | 1 658 210,81 | 216 779,19 | 374 821,61 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 817 662,73 | 1 027 609,04 | 196 039,87 | 232 280,52 |
| Kapitał podstawowy | 14 429 932,00 | 14 430 032,00 | 3 459 668,65 | 3 261 761,30 |
| Zobowiązania długoterminowe | 33 446 295,41 | 29 385 816,62 | 8 018 963,63 | 6 642 363,61 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 17 754 830,96 | 20 907 818,48 | 4 256 834,48 | 4 725 998,75 |

Powyższe dane za 2017 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 29 grudnia 2017 roku wynoszącego 4,1709

Powyższe dane za 2016 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2016 roku wynoszącego 4,4240.

## 3. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2017 rok

Zarząd Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji grupy kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

## 4. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2017 rok

Zarząd Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Biuro Audytorsko-Finansowe „Skonto-Ficadex" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Baśniowej 3, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2017, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

Ponadto, oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania za 2017 rok, spełniali warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

**5. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe**
Patrz: Załącznik Nr 1 – Sprawozdanie finansowe

**6. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta**
Patrz: Załącznik Nr 2 – Sprawozdanie Zarządu z działalności

**7. Opinia biegłego rewidenta**
Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

**8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta**
Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

## 9. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych, tj. tych podmiotów, których dane finansowe są istotne z punktu widzenia całokształtu działalności grupy. Rokiem obrotowym w jednostkach grupy jest rok kalendarzowy. Zaczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia. Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe z 12-tu miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

W skład grupy kapitałowej Emitenta wchodziły następujące podmioty i podlegały konsolidacji:

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 Sp. z o.o. – jednostka zależna
6. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna

Poniższy opis przedstawia podstawowe dane o spółkach grupy, strukturę kapitału podstawowego i zakres prowadzonej działalności:

**Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna**

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

REGON: 141555504

KRS: 0000313202

Kapitał akcyjny: 44 276 975 akcji po cenie nominalnej 0,32 PLN co stanowi 14 168 632 PLN

Zakres działalności:

1. Generalne wykonawstwo budów.

2. Koordynacja działalności hotelu w Święcicach i stymulowanie jego rozwoju.

3. Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.

4. Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.

5. Obsługa księgowa podmiotów grupy.

**Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

Zmiana formy prawnej od 22 października 2013r.

Przekształcenie z Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

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

REGON: 142511532

KRS: 0000481791

Kapitał udziałowy: 50 000 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego:**

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Cena za akcję | Wartość akcji | Udział w % |
|---|---|---|---|---|
| **Lokaty Budowlane S.A.** | 500 | 100 | 50 000 | 100% |

Zakres działalności:

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje..

**Lokaty Budowlane Rybnicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 142798982

KRS: 0000377503

Kapitał udziałowy: 38 710 udziałów po 50 PLN co stanowi 1 935 500 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego: 100% kapitału zakładowego należy do Lokaty Budowlane S.A.

Zakres działalności:

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Rybnickiej 59 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje.

**Lokaty Budowlane Chłodna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 146727631

KRS: 0000467597

Kapitał zakładowy: 5 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

| Udziałowiec | Liczba udziałów | Cena za udział | Wartość udziałów | Udział w % |
|---|---|---|---|---|
| **Lokaty Budowlane S.A.** | 100 | 50 | 5 000 | 90,9% |
| **Marek Kwiatkowski** | 10 | 50 | 500 | 9,1% |
| **RAZEM** | 110 | 50 | 5 500 | 100,0% |

Zakres działalności:

1. Prowadzenie jako inwestor budowy przy ulicy Chłodnej 24 w Warszawie.
2. Sprzedaż lokali z placu budowy.

**Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 146823458

KRS: 00004730056

Kapitał zakładowy: 24 444 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

| Udziałowiec | Liczba udziałów | Cena za udział | Wartość udziałów | Udział w % |
|---|---|---|---|---|
| **Lokaty Budowlane S.A.** | 488 890 | 50 | 24 444 500 | 100,0% |
| **RAZEM** | 488 890 | 50 | 24 444 500 | 100,0% |

W czerwcu 2015 roku jednostka dominująca Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane wniosła aportem do jednostki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci aktywów hotelowych w zamian za udziały. Kapitał zakładowy jednostki zależnej został podwyższony o kwotę 24.439.500 PLN do wartości 24.444.500 PLN.

Do 30 czerwca 2017 roku obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane. Od 1 września 2017 roku obiekt jest wynajmowany.

**Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 147284220

KRS: 0000513375

Kapitał zakładowy: 1 863 400 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

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

Zakres działalności:

Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 43/45 w Warszawie.

## 10. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Biorąc pod uwagę zakres działalności prowadzonej w roku 2016 działalności Spółki, istotne ryzyka i zagrożenia, zwane dalej w treści tego punktu „ryzykami", są następujące:

**a) Ryzyka ogólne**

W ramach zarządzania ryzykiem Lokaty Budowlane S.A. zdefiniowały wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowują je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

**b) Ryzyka operacyjne**
W segmencie działalności w jakiej działa Emitent, jest on narażony na ogólne ryzyka panujące w branży budowlanej, ale również turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi.

Istnieje ryzyko, że konkurenci Emitenta wejdą na rynki docelowe (lokalne i ogólnopolskie) Emitenta w segmencie budowy sieci hotelowych.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

W segmencie w jakim działa Emitent istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych.

Emitent zainwestował w nieruchomości w Polsce i w związku z tym jest narażony na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podażowa nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Emitenta. Wskutek koncentracji na rozwoju nieruchomości oraz utrzymaniu zasobów nieruchomościowych Emitent jest silnie uzależniony od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Emitenta i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

**c) Ryzyka kursowe i finansowe**

Poza środkami własnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent, należą kredyty bankowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Emitenta. Emitent nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych i nie podlega ryzykom kursowym. Finansowanie działalności kredytem opiera się na rynkowych zasadach i zostało przeprowadzone by zabezpieczyć środki na realizowane projekty.

Emitent narażony jest więc na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych. Ryzyko to, dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem.

**d) Ryzyko zmian w przepisach prawnych i ich interpretacji**
Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Spółki mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa dot. nieruchomości i gruntów, podatkowego oraz związanego z rynkami finansowymi.

**e) Ryzyko zdarzeń losowych dotyczących osób zarządzających**
Bardzo istotne znaczenie dla działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę ma doświadczenie zawodowe i kompetencje kluczowych osób nim zarządzających. Odejście wspominanych menedżerów z kadry zarządzającej Spółki może negatywnie wpłynąć na jego sytuację majątkową i finansową.

Podpisy członków Zarządu: