

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki i Grupy kapitałowej Lokaty Budowlane S.A.
za rok obrotowy 2021

1. Podstawowe informacje

1.1. Dane jednostki dominującej

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Popularna 19/Lok.2 02-473 Warszawa
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:	0000313202

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	28 czerwca 2019
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Georgi Rozenchwajg	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Elżbieta Wanat-Poteć	Członek Rady Nadzorczej	21 września 2021

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy 31 maja 2022 r., uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
Marek Kwiatkowski	21 438 010	48,42	48,42
Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
Pozostali	1 403 358	5,17	5,17



Razem	44 276 975	100,00	100,00
-------	------------	--------	--------

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)
- 1 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 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 2021 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
3. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna.

W 2021 r. jednostka zależna Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o. została wyłączona z konsolidacji z uwagi na likwidację i wykreślenie z KRS.

1.7. Opis działalności grupy kapitałowej

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

a) Spółka zależna Emitenta - Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. 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 wynosi 1408 m². Z pozostałych 595 m² wynajęto razem 468 m² dwóm podmiotom, a 27 m² pozostają nieskomercjalizowane. Spółka nie wyklucza sprzedaży pozostałej części budynku



z zawartymi umowami najmu o powierzchni 595 m², a potencjalny przychód z tytułu przyszłej transakcji szacuje na kwotę 7.545.000 zł.

Wpis hipoteczny na pierwszym miejscu nieruchomości przy ul. Dolnej 41 stanowi zabezpieczenie finansowania nieruchomości. Przed transakcją sprzedaży nieruchomości z dnia 2 listopada 2021 r. kwota niespłaconego finansowania wynosiła 4 500 000 zł. Po dokonaniu sprzedaży zostało spłacone 2 000 000 zł zadłużenia. Spółka zależna dokona spłaty pozostałej części zadłużenia w wysokości 2 500 000 zł po kolejnych transakcjach sprzedaży nieruchomości z inwestycji przy ul. Dolna 41.

b) 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 Emitentem, a WCH - producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej. WCH zobowiązał się dostarczać na rzecz Emitenta domy modułowe, natomiast Emitent odpowiedzialny będzie za promocję, sprzedaż oraz montaż domów na działkach klientów.

Spółka w celach promocyjnych planuje wykonać wystawę domów modułowych na własnej działce w Świącicach, znajdującej się 24 km od centrum Warszawy. W tym celu w dniu 29 listopada 2021 r. Spółka złożyła pierwsze zamówienie w WCH na 7 projektów wraz z elementami montażowymi konstrukcji szkieletowych domów modułowych na łączną kwotę netto 513.133,37 zł. Rozpoczęcie wystawy planowane jest na II kwartał 2022 roku.

Zarząd Emitenta ocenia, że potencjalny popyt na nową usługę może być wysoki dzięki korzystnemu otoczeniu rynkowemu. Historycznie wysokie ceny mieszkań w Warszawie i pandemia COVID-19, która upowszechniła pracę zdalną, zapoczątkowały trend poszukiwania działek i budowania domów poza miastem. Ponadto proces budowlany dla domów modułowych jest stosunkowo krótki i dzięki temu tańszy w porównaniu z tradycyjną technologią. Zapisy Ustawy z dnia 17 września 2021 roku o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. 2021 poz. 1986 roku, umożliwiające budowę domu do 70m² bez konieczności uzyskania wcześniejszego pozwolenia na budowę może dodatkowo wpłynąć na zainteresowanie klientów takim rozwiązaniem.

Według Emitenta wejście w nowy, rosnący segment rynku może mieć istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Spółki. Emitent w raportach kwartalnych będzie informował o przychodach generowanych ze sprzedaży domów modułowych.

c) Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w dniu 1 marca 2022 r. zawarła kolejną umowę dotyczącą wynajmu kolejnego lokalu komercyjnego o powierzchni ponad 180 m² w inwestycji Dolna w Warszawie.

Dotychczas Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni 549 m² oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Powierzchnia niewynajęta stanowi 27 m². Miesięczny przychód z tytułu najmu kształtuje się na poziomie 45 000 zł netto miesięcznie. Spółka nie wyklucza sprzedaży w przyszłości aktualnie wynajmowanej części budynku o powierzchni 595 m², a potencjalny przychód z tytułu przyszłej transakcji szacuje na kwotę 7.545.000 zł.

3. Przewidywany rozwój Spółki i grupy kapitałowej

Zgodnie z opublikowaną 11 maja 2022 r. „Aktualizacją strategii rozwoju grupy kapitałowej”, dotychczasowa działalność spółki i grupy kapitałowej związana z realizacją inwestycji deweloperskich, została rozszerzona o nową działalność tj. budowę i sprzedaż domów modułowych oraz produkcję modelu turystycznego domu.

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.

Emitent obserwuje na rynku nieruchomości trendy, które w przyszłości mogą obniżyć przychody i rentowność nowych inwestycji deweloperskich oraz wydłużyć czas sprzedaży lokali. Według Emitenta niekorzystne zjawiska to:

- spadek zdolności kredytowej wynikającej ze wzrostu stóp procentowych oraz dalsza perspektywa wzrostu stóp procentowych,
- pogłębiający się niedobór pracowników budowlanych, którzy w wyniku wybuchu wojny w Ukrainie wyjechali z



Polski,

- spadek dostępności gruntów inwestycyjnych,

- rosnące koszty realizacji inwestycji deweloperskich, w tym w szczególności wzrost kosztów materiałów budowlanych.

Emitent zakłada jednak, że problemy na rynku nieruchomości mieszkalnych mogą być przejściowe, a fundamentalnie na polskim rynku nieruchomości panuje deficyt mieszkań, który dodatkowo został zwiększony poprzez napływ około 2 mln osób z Ukrainy do Polski w okresie od lutego 2022 r.

Emitent analizując sytuację na rynku nieruchomości wskazuje, że na rynku domów jednorodzinnych coraz większą popularność zdobywają technologie alternatywne do technologii murowanej. Zaletą np. domów modułowych jest szybki proces inwestycyjny oraz niższe koszty. Emitent planuje zwiększać skalę na tym rynku poprzez współpracę z Wood Core House Sp. z o. o. ("WCH").

Działalność deweloperska

Zarząd Emitenta zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Obecnie spółka zależna Emitenta wystawiła na sprzedaż 595 mkw. wynajętych lokali, znajdujących się w budynku Dolna 41 w Warszawie, a pozyskane środki po spłacie kredytów hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie. Ponadto Zarząd Emitenta oczekuje na wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynku usługowego, który planuje wybudować na swojej działce przy ulicy Okrężowej w Warszawie.

Zarząd Emitenta planuje pozyskać inwestora finansowego, który mógłby objąć 50% udziałów w nowej spółce celowej Lokaty Budowlane Domeks sp. z o.o., która będzie realizowała budowę osiedla domów bliźniaczych w technologii modułowej w okolicach Warszawy. Emitent jako docelowo właściciel 50% udziałów, wniósłby aport rzeczowy o wartości 3 mln zł netto w postaci działek i naniesień. Emitent wraz z nowym inwestorem w ramach rozpoczęcia nowej działalności planuje nabyć 5 działek, na których ma powstać osiedle składające się z 10 segmentów, o powierzchni ok. 120 mkw. każdy. Domy mają być budowane na bazie domów ekspresowych - modułowych wyprodukowanych przez WCH.

2. Budowa i sprzedaż domów modułowych

Obecnie Emitent buduje 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 150 mkw. zakupionych od WCH na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy będą stanowiły stałą wystawę domów ekspresowych, natomiast docelowo 4 domy wraz z działkami mają zostać sprzedane w perspektywie kilkuletniej. Emitent uruchomił nową stronę internetową z ofertą kilkunastu projektów domów modułowych pod adresem www.domyekspresowe.pl. Emitent planuje realizować sprzedaż i budowę domów modułowych poprzez nową spółkę Lokaty Budowlane Domeks sp. z o.o.

Zarząd Emitenta ocenia, że potencjalny popyt na nową usługę może być wysoki dzięki korzystnemu otoczeniu rynkowemu. Historycznie wysokie ceny mieszkań w Warszawie i pandemia COVID-19, która upowszechniła pracę zdalną, zapoczątkowały trend poszukiwania działek i budowania domów poza miastem. Ponadto proces budowlany dla domów modułowych jest stosunkowo krótki i dzięki temu tańszy w porównaniu z tradycyjną technologią.

3. Produkcja modelu turystycznego domu według własnego projektu

Emitent poprzez nową spółkę celową z udziałem inwestora planuje uruchomić w Świącicach nową halę magazynowo - produkcyjną, w której będzie produkować małe domy turystyczne według własnego projektu o powierzchni zabudowy ok. 35 mkw. i powierzchni użytkowej ok. 50 mkw. w lokalizacjach turystycznych, które będą przeznaczone na wynajem lub sprzedaż. Emitent planuje produkcję domów modułowych poprzez nową spółkę Lokaty Budowlane Domeks sp. z o.o.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa Kapitałowa i Spółka Lokaty Budowlane S.A. nie prowadziła działań w dziedzinie badań i rozwoju w 2021 r.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa



Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania jednostkowego

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2021 – 31.12.2021	Dane za okres 01.01.2020 – 31.12.2020
	W PLN	W PLN
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 954 578,35	437 804,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 272 618,18	-13 004,21
Amortyzacja	6 585,72	7 561,86
Zysk (strata) brutto	189 153,44	-678 042,47
Zysk/strata netto	132 252,46	-649 463,13
Przepływy pieniężne netto razem	4 083,58	-347 124,42
Aktywa trwałe	21 028 951,86	20 088 864,23
Aktywa obrotowe	2 115 580,20	2 659 744,37
Aktywa razem	23 144 532,06	22 748 608,60
Należności krótkoterminowe	1 917 640,33	2 338 926,52
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	183 554,41	187 205,19
Zobowiązania krótkoterminowe	6 411 924,11	6 281 545,69
Zobowiązania długoterminowe	30 593 524,50	30 495 902,48
Kapitał własny	-15 988 370,19	-16 120 622,65
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00

Jednostkowe przychody z działalności operacyjnej w roku 2020/2021 wyniosły 1 954 tys. zł. zatem były większe o 1 516 tys. pln w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Działalność podstawowa zamknięta została wynikiem dodatnim brutto w wysokości 189 tys. pln co w porównaniu z ujemnym wynikiem za poprzedni okres oznacza poprawę dotychczasowej sytuacji Spółki. Osiągnięte przychody wynikają z rozliczenia świadczonych usług generalnego wykonawstwa. Spółka Lokaty Budowlane S.A. osiągnęła za 2021 r. zysk netto w wysokości 132 252,46 pln.

W 2021 r. w stosunku do 2020 r. nastąpił wzrost aktywów trwałych o 940 tys. pln, w głównej mierze wynika on z rozpoczęcia budowy domków modułowych, tym samym zwiększenia nakładów na środki trwałe w budowie.

Spadek należności w 2021 r. wynika przede wszystkim ze spisania należności nieściągalnych w wyniku likwidacji podmiotu Lokaty budowlane Rybnicka Sp. z o.o.

Wysokość zgromadzonych środków pieniężnych jest stosunkowo niska do potrzeb realizacji nowych przedsięwzięć stąd też Zarząd podjął kroki o dokonaniu dopłat do kapitału oraz poszukiwania inwestora.

Szczegółowy zakres rzeczowych aktywów trwałych został przedstawiony w informacji dodatkowej.

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania skonsolidowanego

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2021 – 31.12.2021	Dane za okres 01.01.2020 – 31.12.2020
	W PLN	W PLN
Przychody ze sprzedaży ogółem	16 034 290,33	3 172 473,63
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 601 417,76	-592 521,47
Amortyzacja	6 585,72	7 561,86
Zysk (strata) brutto	5 165 256,62	-1 572 813,41
Zysk/strata netto	4 507 949,64	-1 544 234,07
Przepływy pieniężne netto razem	-1 260 005,39	1 046 862,99
Aktywa trwałe	12 637 525,63	22 911 813,62
Aktywa obrotowe	5 083 194,75	3 442 808,01
Aktywa razem	17 720 720,38	26 354 621,63
Należności krótkoterminowe	267 407,57	515 135,42
Należności długoterminowe	0,00	0,00



Inwestycje krótkoterminowe	543 562,87	1 793 668,26
Zobowiązania krótkoterminowe	4 167 433,49	2 346 086,20
Zobowiązania długoterminowe	22 013 149,76	28 110 202,46
Kapitał własny	-11 639 400,02	-17 285 527,36
Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00

Grupa kapitałowa zamknęła rok 2021 zyskiem netto w wysokości 4 507,9 tys. pln a w porównaniu do poprzedniego roku nastąpił wzrost o 6 052 tys. pln. Osiągnięte straty w poprzednich okresach 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. Osiągnięty wynik w 2021 r. był możliwy dzięki zakończonej inwestycji przy ul Dolnej oraz w wyniku sfinalizowania sprzedaży części lokali a także wynajmie pozostałej części.

Przewidywana sytuacja finansowa i podejmowane środki przywrócenia zdolności działalności

Obecnie spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna wystawiła na sprzedaż 595 mkw. wynajętych lokali, znajdujących się w budynku Dolna 41 w Warszawie, a pozyskane środki po spłacie kredytów hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie. Ponadto Zarząd oczekuje na wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynku usługowego, który planuje wybudować na swojej działce przy ulicy Okrętowej w Warszawie.

Zarząd planuje pozyskać inwestora finansowego, który mógłby objąć 50% udziałów w nowej spółce celowej, która będzie realizowała budowę osiedla domów bliźniaczych w technologii modułowej w okolicach Warszawy. Jednostka wraz z nowym inwestorem w ramach rozpoczęcia nowej działalności planuje nabyć 5 działek, na których ma powstać osiedle składające się z 10 segmentów, o powierzchni ok. 120 mkw. każdy. Domy mają być budowane na bazie domów ekspresowych - modułowych wyprodukowanych przez WCH.

Jednostka dominująca zawarła umowę ramową z WCH, który jest producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej i dostarcza na rzecz Emitenta swoje konstrukcje. Obecnie podmiot buduje 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 150 mkw. zakupionych od WCH na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy będą stanowiły stałą wystawę domów ekspresowych, natomiast docelowo 4 domy wraz z działkami mają zostać sprzedane w perspektywie kilkuletniej.

Ponadto Lokaty Budowlane SKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oczekuje od 2015 r. na odszkodowanie z tytułu nieruchomości będącej własnością spółki przy ul Górczewskiej o powierzchni 15.000 mkw. gdzie na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę miał powstać budynek mieszkalny wielorodzinny.

6. Akcja własne

Spółka i jej spółki zależne nie posiadają akcji własnych.

7. Posiadane przez jednostkę oddziały

Spółka i jej spółki zależne nie posiadają oddziałów.

8. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

9. Czynniki ryzyka i zagrożeń

Działalność gospodarcza obarczona jest wieloma czynnikami ryzyka i zagrożeń. W obecnej, trudnej sytuacji gospodarczej oceniamy ryzyko Spółki jako średnie i podejmujemy działania aby zapobiec zagrożeniu kontynuacji działalności.

Zarząd obserwuje na rynku nieruchomości trendy, które w przyszłości mogą obniżyć przychody i rentowność nowych inwestycji deweloperskich oraz wydłużyć czas sprzedaży lokali. Według nas niekorzystne zjawiska to:

- spadek zdolności kredytowej wynikającej ze wzrostu stóp procentowych oraz dalsza perspektywa wzrostu stóp procentowych,

- pogłębiający się niedobór pracowników budowlanych, którzy w wyniku wybuchu wojny w Ukrainie wyjechali z Polski,
- spadek dostępności gruntów inwestycyjnych,
- rosnące koszty realizacji inwestycji deweloperskich, w tym w szczególności wzrost kosztów materiałów budowlanych.

Zakładamy jednak, że problemy na rynku nieruchomości mieszkalnych mogą być przejściowe, a fundamentalnie na polskim rynku nieruchomości panuje deficyt mieszkań, który dodatkowo został zwiększony poprzez napływ około 2 mln osób z Ukrainy do Polski w okresie od lutego 2022 r.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości wynika, że na rynku domów jednorodzinnych coraz większą popularność zdobywają technologie alternatywne do technologii murowanej. Zaletą np. domów modułowych jest szybki proces inwestycyjny oraz niższe koszty.

Zarząd podjął szereg działań w celu realizacji przyjętych przedsięwzięć. Realizacja ich rozpoczęta została już w 2021 r. i będzie kontynuowana w następnych okresach sprawozdawczych.

Warszawa, dnia 31.05.2022

Marek Kwiatkowski
Prezes Zarządu

