



**Jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie z działalności
Zarządu Lokaty Budowlane S.A. oraz Grupy Kapitałowej
za rok obrotowy 2024**



Święcice, 30 maja 2025 r.

Spis treści

1.	Podstawowe informacje.....	3
1.1.	Dane jednostki dominującej	3
1.2.	Zarząd.....	3
1.3.	Rada Nadzorcza.....	3
1.4.	Akcjonariat	3
1.5.	Kapitał zakładowy jednostki dominującej.....	4
2.	Opis organizacji grupy kapitałowej.....	4
3.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	6
4.	Przewidywany rozwój Emitenta oraz Grupy Kapitałowej	10
5.	Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej oraz Emitenta	11
6.	Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej	13
7.	Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej.....	13
8.	Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.....	13
9.	Osiągnięcia Grupy Kapitałowej w dziedzinie badań i rozwoju	13
10.	Udziały własne.....	13
11.	Posiadane przez jednostkę oddziały	13
12.	Instrumenty finansowe	13
13.	Czynniki ryzyka i zagrożeń	13

1. Podstawowe informacje

1.1. Dane jednostki dominującej

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Święcice
Adres:	ul. Wiosenna 3E, 05-860 Świecice 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 przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji	Data końca kadencji
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu	12 czerwca 2022	12 czerwca 2025

Zarząd jednostki dominującej składa się z jednego do trzech członków, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesów Zarządu, powoływanych na trzy lata.

W ciągu roku obrotowego 2024 oraz po dniu bilansowym w składzie Zarządu Spółki nie zaszły żadne zmiany.

1.3. Rada Nadzorcza

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

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji	Data końca kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	25 lipca 2022	25 lipca 2025
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 lipca 2022	25 lipca 2025
Georgi Rozencwajg	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022	25 lipca 2025
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022	25 lipca 2025
Elżbieta Wanat-Połeć	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022	25 lipca 2025

Zgodnie z § 12 ust. Ustęp 4 Statutu Spółki kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy i na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania z działalności 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)
- 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

2. Opis organizacji grupy kapitałowej

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 restrukturyzacji – 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

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%
RAZEM	110	-	15 000 zł	100%	100%

* 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 w restrukturyzacji

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%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%	100%

* 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 m² 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.

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Lokaty Budowlane S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane, pełniącą funkcję strategiczną i nadzorczą nad spółkami zależnymi realizującymi działalność operacyjną w obszarach budownictwa, nieruchomości i zarządzania aktywami. Emitent koncentruje się na zarządzaniu strukturą Grupy, koordynowaniu kierunków rozwoju oraz zapewnianiu finansowania i nadzoru właścicielskiego nad podmiotami zależnymi. Kluczowymi obszarami działalności zarządu w roku obrotowym oraz po dniu bilansowym było:

- 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.

Prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z marca 2025 roku, oddalający roszczenia Skarbu Państwa i Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Górczewskiej, otworzył 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 przez kilkanaście lat.

W przypadku nieruchomości położonych przy ul. Brożka w Warszawie, postępowanie sądowe znajduje się na wcześniejszym etapie niż sprawa sądowa dotycząca nieruchomości przy 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 przez wiele lat.

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 m² 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.

Łączna cena sprzedaży wyniosła 1.400.000,00 zł brutto, a transakcja przyniosła Emitentowi zysk netto w wysokości 506.876,07 zł, rozpoznany w pozostałych przychodach operacyjnych z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych. Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości istotnie poprawiły płynność finansową Grupy Kapitałowej i mogą zostać wykorzystane na realizację kolejnych inwestycji. Zbycie działek w Świącicach wpisuje się w strategię optymalizacji portfela aktywów trwałych Grupy Lokaty Budowlane.

W zakresie skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Grupa odnotowała w 2024 roku 3.889.936,80 zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2023, kiedy to przychody wyniosły 2.472.445,51 zł. Różnica wynosi 1.417.491,29 zł, co przekłada się na wzrost o 57,34% rok do roku.

W 2024 roku koszty działalności operacyjnej Grupy wyniosły 2.408.404,34 zł, co oznacza wzrost o 292.804,00 zł w porównaniu do 2023 roku, gdy koszty te wyniosły 2.115.600,34 zł. Zmiana ta odpowiada wzrostowi o 13,84% rok do roku.

W 2024 roku pozostałe przychody operacyjne Grupy wyniosły 260.556,39 zł, wobec 208.447,00 zł w 2023 roku.

W 2024 roku strata netto Grupy wyniosła -448.493,29 zł w porównaniu do straty netto -111.685,41 zł w 2023 r.

Największy wpływ na skonsolidowane przychody miała spółka Lokaty Budowlane sp. z o.o., która odnotowała przychody w wysokości 2.455.235 zł oraz zysk netto w wysokości 1.143.195,94 zł. Spółka Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. wygenerowała 1.189.650,51 zł przychodów oraz stratę netto -1.491.811,78 zł. Z kolei spółka Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. odnotowała 256.360,51 zł przychodów oraz zysk netto w wysokości 105.558,16 zł. Działalność Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna koncentrowała się prowadzeniu sporu sądowego ze Skarbem Państwa, podmiot ten nie odnotował przychodów a strata netto wynosiła -30.397,22zł

Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.

Lokaty Budowlane Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna jest spółką zależną Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane, której działalność koncentruje się na zarządzaniu majątkiem nieruchomościowym oraz prowadzeniu postępowań sądowych w celu ochrony praw do kluczowych aktywów gruntowych w Warszawie, w szczególności nieruchomości położonych przy ul. Górczewskiej. Spółka posiada prawo własności oraz roszczenia związane z kompleksem działek o łącznej powierzchni ok. 13.500 m², które w przeszłości były przedmiotem wieloletniego sporu sądowego dotyczącego zasiedzenia przez Skarb Państwa i Spółdzielnię Mieszkaniową „Koło”.

Nieruchomość została zakupiona przez spółkę w 2014 roku, a bezpośrednio po nabyciu rozpoczęto działania

mające na celu uregulowanie jej stanu prawnego oraz dochodzenie roszczeń wobec Skarbu Państwa za wieloletnie bezumowne korzystanie z gruntu. W ramach postępowania sądowego dotyczącego zasiedzenia, w 2023 roku Sąd Najwyższy uchylił wcześniejszy wyrok sądu apelacyjnego, który uznawał zasiedzenie na rzecz Skarbu Państwa, i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Następnie, w marcu 2025 roku, zapadł prawomocny wyrok Sądu Okręgowego, który w całości oddalił roszczenia o zasiedzenie, jednoznacznie potwierdzając stanowisko Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. jako właściciela spornej nieruchomości. Obecnie spółka przygotowuje wniosek o wpis prawa własności do księgi wieczystej, co – według przewidywań Zarządu – powinno zostać zrealizowane jeszcze w 2025 roku.

Równolegle prowadzone jest postępowanie cywilne o odszkodowanie od Skarbu Państwa w wysokości 31.016.703 zł wraz z odsetkami ustawowymi, dotyczące bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. Górczewskiej. Postępowanie to zostało wcześniej zawieszone do czasu zakończenia sprawy o zasiedzenie i – po uzyskaniu korzystnego orzeczenia w marcu 2025 roku – planowane jest jego wznowienie. Potencjalne zakończenie sprawy odszkodowawczej z pozytywnym rezultatem będzie mieć istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A.

Zakończenie toczących się spraw sądowych i formalne potwierdzenie prawa własności do nieruchomości przy ul. Górczewskiej może w przyszłości stworzyć podstawę do ponownego uruchomienia działalności deweloperskiej w ramach tej spółki, zwłaszcza w zakresie inwestycji mieszkaniowych lub komercyjnych realizowanych na własnych gruntach. Działalność Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. pozostaje skoncentrowana na zabezpieczaniu i egzekwowaniu wartości majątku gruntowego oraz aktywnym dochodzeniu należnych roszczeń mających strategiczne znaczenie dla Grupy.

Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o.

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju Grupy, domy mobilne stanowią jeden z perspektywicznych kierunków działalności, ukierunkowanych na innowacyjne i szybkie formy budownictwa mieszkaniowego.

Spółka Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. została utworzona jako wyspecjalizowana jednostka w Grupie Kapitałowej Lokaty Budowlane, dedykowana obsłudze komercyjnej segmentu domów mobilnych. W ramach swojej działalności zajmuje się wynajmem, promocją oraz sprzedażą pokazowych domów mobilnych, a także realizacją zamówień dla klientów indywidualnych.

W 2024 roku spółka zarządzała domami pokazowymi przeniesionymi z terenu Świąć (ul. Wiosenna) na działkę w Blizne Jasińskiego, gdzie powstała stała ekspozycja oferty domów mobilnych. Obiekty te były wynajmowane zainteresowanym klientom, a spółka prowadziła równocześnie działania promocyjne oraz sprzedażowe.

Lokaty Budowlane sp. z o.o.

Lokaty Budowlane sp. z o.o. jest spółką zależną Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane, wyspecjalizowaną w świadczeniu usług remontowo-budowlanych. Działalność spółki obejmuje realizację inwestycji budowlanych zarówno na zlecenie podmiotów zewnętrznych, jak i na potrzeby własne Grupy. W 2024 roku spółka intensywnie rozwijała ten obszar, pozyskując i rozpoczynając realizację kilku projektów komercyjnych np. dla wspólnot mieszkaniowych oraz klientów indywidualnych.

Dnia 8 października 2024 roku została zawarta umowa z osobą fizyczną i dotyczy wykonania kompleksowych prac budowlanych o wartości 700.000 zł netto. Termin realizacji ustalono na 5 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Druga umowa, podpisana 12 grudnia 2024 roku, obejmuje budowę całorocznego domu modułowego o powierzchni 27 m² w standardzie „pod klucz” na działce klienta indywidualnego w Zaborowie (gm. Leszno). Wartość tej umowy wynosi 248.400 zł netto. Jednocześnie była to pierwsza umowa na budowę domu modułowego.

Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o.

Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. prowadzi działalność związaną z zarządzaniem portfelem nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w Warszawie, w szczególności przy ul. Brożka oraz ul. Dolnej. W 2024 roku spółka koncentrowała się na bieżącym zarządzaniu majątkiem oraz działaniach związanych z uregulowaniem stanu prawnego kluczowych aktywów gruntowych.

Jednym z aktywów spółki zależnej pozostaje pięciokondygnacyjny budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Dolna

41, w którym spółka posiada łącznie 515 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem oraz sprzedaż. Nieruchomość ta generowała w analizowanym okresie stałe miesięczne przychody z tytułu najmu. Oprócz lokali użytkowych, przychody uzyskiwano także z wynajmu infrastruktury technicznej – takich jak paczkomaty i ładowarki samochodowe. Jednocześnie spółka przygotowywała część lokali do sprzedaży – łączna wartość ofertowanej powierzchni wynosiła około 6,5 mln zł.

Równolegle spółka prowadzi spór sądowy ze Skarbem Państwa dotyczący prawa własności do nieruchomości położonych przy ul. Brożka 15, 17 i 26 w Warszawie, o łącznej powierzchni przekraczającej 9.000 m². W dniu 25 marca 2021 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uznał zasiedzenie tych nieruchomości przez Skarb Państwa. Spółka zaskarżyła to orzeczenie, a po wniesieniu skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy w dniu 14 listopada 2024 roku uchylił wcześniejsze postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazano, że objęcie nieruchomości przez Skarb Państwa mogło nastąpić w złej wierze, co wyklucza możliwość skutecznego zasiedzenia.

W następstwie tego rozstrzygnięcia, w dniu 31 grudnia 2024 roku spółka dokonała przeszacowania wartości gruntów przy ul. Brożka do kwoty 38.368.500 zł, co odpowiadało 50% ich szacowanej wartości rynkowej według opinii biegłego rzeczoznawcy. W toku badania sprawozdania finansowego za 2024 r. w porozumieniu z biegłym rewidentem Zarząd podjął decyzję o cofnięciu przeszacowania i przywróceniu wyceny według ceny nabycia w wysokości 5.500.000 zł. Przeszacowanie zostanie ponownie przeprowadzone po uzyskaniu prawomocnego wpisu prawa własności do księgi wieczystej. Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

Spółka zależna złożyła wniosek o restrukturyzację w formie postępowania o zatwierdzenie układu z obwieszczeniem. Głosowanie nad układem w ramach postępowania o zatwierdzenie układu zakończyło się jego zawarciem w dniu 26.06.2023 r. Wspomniany układ został zatwierdzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVIII Wydział Gospodarczy, Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa w dniu 24.08.2023 a uprawomocnił się w dniu 26.09.2023 r. (postanowienie Sądu z 25 grudnia 2023). Zawarty układ był wykonywany.

Data spłaty wszystkich wierzycieli objętych zatwierdzonym i uprawomocnionym układem przypadała na 31.12.2024 r. Do tego dnia nie udało się sprzedać nieruchomości komercyjnej przy ulicy Dolnej 41 w Warszawie oraz uregulować stanu prawnego nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie (powyższe było zakładanym źródłem spłat). Spółka zależna wystąpiła w dniu 13 grudnia 2024 r. o zmianę układu stosownie, ale wniosek nie został do tej pory rozpatrzony. Spółka spłaca swoich wierzycieli tak jakby dalej obowiązywał układ z 2023 r. Zgodnie ze złożonymi nowymi propozycjami spłata wszystkich wierzytelności ma zostać wydłużona do 31.12.2027 r.

Wierzyciele zostali podzieleni na 2 grupy:

Do grupy 1 należał jeden wierzyciel GlenRock Israel Ltd z przypadającą mu sumą wierzytelności uprawniającą do głosowania nad układem w wysokości 7.986.930,00 zł. Wierzytelność ta została podporządkowana wobec wierzytelności do grupy nr 2.

Do grupy 2 należało 3 pozostałych wierzycieli, dysponujących łącznie wierzytelnością w łącznej wysokości 1.623.142,97 zł. Niniejsze wierzytelności z tej grupy są zabezpieczone na hipotecę nieruchomości przy ul. Dolnej.

Spłata wierzytelności wobec GlenRock Israel Ltd będzie zostanie zrealizowana dopiero po uzyskaniu przepływów finansowych ze spornej nieruchomości przy ul. Brożka. W przypadku wygrania przez spółkę zależną sporów sądowych na rzecz GlenRock Israel Ltd będzie dokonana płatność „Premia Finansowa”, której wysokość jest uzależniona od łącznej wartości korzyści finansowych (suma korzyści z nieruchomości przy ul. Brożka i odszkodowań). Podstawowa wysokość Premii Finansowej z tytułu wygrania sprawy sądowej wynosił 13,54 mln zł. Jeżeli łączna wartość korzyści dla spółki zależnej będzie wynosiła od 30 mln zł brutto do 33 mln zł brutto to Premia Finansowa będzie wynosić 14,54 mln zł. Z kolei jeśli korzyści finansowe będą wynosić powyżej 33 mln zł brutto to Premia Finansowa będzie wynosić 15,54 mln zł. Przy czym zapłata Premii Finansowej nie jest dodatkowym świadczeniem na rzecz GlenRock. Zapłata Premii Finansowej w całości zaspokoi wierzytelności z tytułu zawartej umowy.

4. Przewidywany rozwój Emitenta oraz Grupy Kapitałowej

W ocenie Zarządu Emitenta, w kolejnych okresach sprawozdawczych przewidywany jest dalszy rozwój działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane we wszystkich kluczowych segmentach. W szczególności kontynuowany będzie rozwój działalności remontowo-budowlanej prowadzonej przez spółkę zależną Lokaty Budowlane sp. z o.o., która planuje pozyskiwanie kolejnych zleceń oraz realizację kontraktów pozyskanych w okresach wcześniejszych. Działalność ta pozostanie istotnym źródłem przychodów i będzie wywierać znaczący wpływ na skonsolidowane wyniki finansowe Grupy.

W obszarze zarządzania nieruchomościami, zarówno w odniesieniu do budynku przy ul. Dolnej 41, jak i domów mobilnych, zakłada się dalsze utrzymanie wynajmu jako stałego i przewidywalnego źródła bieżących przychodów operacyjnych. Jednocześnie Grupa będzie kontynuowała działania zmierzające do sprzedaży tych aktywów, prowadząc rozmowy z potencjalnymi nabywcami. Celem jest uwolnienie zamrożonego kapitału, który mógłby zostać przeznaczony na kolejne inwestycje w obszarze nieruchomości – zarówno komercyjnych, jak i mieszkaniowych – zgodnie z długofalową strategią rozwoju Grupy.

W kolejnych okresach planowany jest również dalszy rozwój segmentu domów modułowych, który stanowi jeden z perspektywicznych kierunków działalności Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane. Spółki odpowiedzialne za ten obszar będą kontynuować prace nad rozszerzeniem oferty produktowej, obejmującej nowe warianty domów modułowych dostosowane do potrzeb rynku oraz preferencji klientów indywidualnych. Równolegle zostanie zintensyfikowana działalność marketingowo-sprzedażowa.

Wobec poprawy sytuacji płynnościowej w Grupie Kapitałowej, możliwe będzie przyspieszenie tempa rozwoju tego segmentu poprzez zwiększenie nakładów na promocję, obsługę zamówień oraz rozwój zaplecza technicznego. Zarząd przewiduje, że segment domów modułowych będzie rozwijał się dynamicznie jednak ze względu na początkową skalę działalności, nie będzie jeszcze miał istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy za rok 2025. Niemniej, jego znaczenie ma systematycznie rosnąć w kolejnych latach.

Po uzyskaniu prawomocnego wyroku w marcu 2025 roku, oddalającego roszczenia o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Górczewskiej, Zarząd Emitenta przewiduje, że po złożeniu wniosku do sądu wieczystoksięgowego prawo własności zostanie formalnie ujawnione na rzecz spółki zależnej. Uregulowanie stanu prawnego tego strategicznego składnika majątku będzie miało wyraźnie korzystny wpływ na sytuację finansową całej Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane.

Po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, Emitent będzie uprawniony do przeszacowania wartości gruntów znajdujących się przy ul. Górczewskiej do poziomu odpowiadającego ich rynkowej wartości oraz do aktualizacji wartości udziałów spółki zależnej, co znajdzie odzwierciedlenie w jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd szacuje, że proces ten pozwoli na odnotowanie dodatknych kapitałów własnych.

Dodatkowo, odzyskanie kontroli nad nieruchomością umożliwi realizację nowych inicjatyw biznesowych, np.: budowa inwestycji deweloperskiej, sprzedaż działki w transakcji komercyjnej lub uzyskiwanie bieżących przychodów od podmiotów trzecich, które obecnie użytkują teren bez tytułu prawnego.

Równocześnie możliwe będzie odwołanie zawieszonego postępowania o odszkodowanie od Skarbu Państwa za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dochodzona przez spółkę zależną kwota roszczenia wynosi 31.016.703 zł powiększone o należne odsetki ustawowe, co może stanowić źródło finansowania dalszego rozwoju Grupy.

Analogiczne działania przewidywane są również w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Brożka w Warszawie, której właścicielem pozostaje spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. Po uchyleniu przez Sąd Najwyższy w listopadzie 2024 roku postanowienia uznającego zasiedzenie na rzecz Skarbu Państwa i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, Zarząd oczekuje obecnie na wyznaczenie nowego terminu rozprawy.

W uzasadnieniu orzeczenia kasacyjnego Sąd Najwyższy podkreślił, że objęcie nieruchomości przez Skarb Państwa mogło nastąpić w złej wierze, co wyklucza możliwość skutecznego zasiedzenia w krótszym, 10-letnim terminie.

Sąd wskazał również, że posiadanie nie miało charakteru samoistnego, co skutkuje brakiem podstaw do przeniesienia prawa własności przez zasiedzenie.

Sprawa ta znajduje się na mniej zaawansowanym etapie niż postępowanie dotyczące nieruchomości przy ul. Górczewskiej, w której zapadł już prawomocny wyrok, jednak w przypadku uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia, Emitent planuje podjąć analogiczne działania – złożenie wniosku o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej, przeszacowanie wartości gruntów oraz aktualizację wartości udziałów spółki zależnej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przy ul. Brożka pozwoli także na odwieszenie zawieszonego postępowania o odszkodowanie od Skarbu Państwa za bezumowne korzystanie z gruntu, którego wartość szacowana jest obecnie na 22.123.179 zł powiększoną o ustawowe odsetki.

Obecnie trudno jest jednoznacznie przewidzieć, kiedy wszystkie postępowania sądowe dotyczące nieruchomości przy ul. Górczewskiej i ul. Brożka w Warszawie zostaną zakończone, jednak Zarząd Emitenta dokonał ostrożnej oceny możliwego harmonogramu dalszych działań.

W przypadku nieruchomości przy ul. Górczewskiej, biorąc pod uwagę zaawansowanie postępowania oraz fakt, że zapadł już prawomocny wyrok oddalający roszczenia o zasiedzenie, Zarząd ostrożnie szacuje, że w 2025 roku uda się dokonać ujawnienia prawa własności spółki zależnej w księdze wieczystej. Z kolei postępowanie o odszkodowanie od Skarbu Państwa, dotyczące bezumownego korzystania z tej nieruchomości, może – przy sprzyjającym przebiegu procedury – zostać zakończone w 2026 roku. Zarząd zastrzega jednak, że są to szacunki obarczone ryzykiem i nie można wykluczyć, że terminy te ulegną zmianie w zależności od dynamiki postępowań sądowych.

W odniesieniu do działki przy ul. Brożka, gdzie sprawa znajduje się na wcześniejszym etapie, Zarząd przewiduje, że w 2025 roku możliwe będzie uzyskanie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego oddalającego wniosek Skarbu Państwa o zasiedzenie. Taki rezultat otworzyłby drogę do dalszych działań formalnych związanych z wpisem prawa własności do księgi wieczystej oraz dochodzeniem odszkodowania.

5. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej oraz Emitenta

W zakresie przychodów netto ze sprzedaży produktów Lokaty Budowlane S.A. odnotowała w 2024 roku wartość 52.081,00 zł, co oznacza spadek w porównaniu do roku 2023, kiedy to przychody w tej kategorii wyniosły 128.875,56 zł. Różnica wynosi -76.794,56 zł, co przekłada się na spadek o 59,6% rok do roku.

W 2024 roku koszty działalności operacyjnej Lokaty Budowlane S.A. wyniosły 344.252,44 zł, co oznacza wzrost o 54.451,08 zł w porównaniu do 2023 roku, gdy koszty te wynosiły 289.801,36 zł. Zmiana ta odpowiada wzrostowi o 18,8% rok do roku.

W 2024 roku pozostałe przychody operacyjne Lokaty Budowlane S.A. wyniosły 523.194,17 zł, wobec 163.128,18 zł w 2023 roku. Oznacza to wzrost o 360.065,99 zł, co przekłada się na poprawę o ponad 220% rok do roku.

W 2024 roku pozostałe koszty operacyjne Lokaty Budowlane S.A. wyniosły 720.644,24 zł, podczas gdy w 2023 roku ukształtowały się na poziomie 2.985,88 zł.

W 2024 roku strata netto Lokaty Budowlane S.A. wyniosła -522 139,33 zł, co oznacza nieznaczną poprawę w porównaniu do 2023 roku, kiedy strata netto wyniosła -674.480,62 zł.

Na koniec 2024 roku kapitał własny Lokaty Budowlane S.A. wyniósł -17.419.703,74 zł, w porównaniu do -16.897.564,41 zł na koniec 2023 roku.

Na koniec 2024 roku zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Lokaty Budowlane S.A. wyniosły 39.629.907,78 zł, w porównaniu do 39.339.457,54 zł na koniec 2023 roku.

Na dzień bilansowy zobowiązania długoterminowe wynosiły 29.087.781,13 zł i w całości były to zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:

- wobec istotnego akcjonariusza Pana Efraima Sagi pożyczka z saldem 8.232.864,59 zł,
- wobec istotnego akcjonariusza i Prezesa Zarządu Pana Marka Kwiatkowskiego pożyczka z saldem

6.712.285,17 zł.

- pożyczka od spółki zależnej Lokaty Budowlane sp. z o.o. z saldem 12.158.403,29 zł,
- pożyczka od spółki zależnej Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. z saldem 1.984.228,08 zł

Na koniec 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe Lokaty Budowlane S.A. wyniosły 8.562.137,59 zł w porównaniu do końca 2023 roku, kiedy to wynosiły 8.089.383,19 zł. W tym zobowiązania wobec jednostek powiązanych, które na koniec 2024 roku wynosiły 7.892.062,22 zł, w porównaniu do 7.497.276,88 zł na koniec roku poprzedniego. Struktura zobowiązań krótkoterminowych wobec podmiotów powiązanych to rozrachunki pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej wynikające z zarządzania płynnością pomiędzy spółkami powiązanymi (dokonanie płatności w imieniu innej spółki z grupy kapitałowej). Struktura rozrachunków pomiędzy podmiotami z Grupy Kapitałowej:

- rozrachunki z ze spółką zależną Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. z saldem 885.848,92 zł,
- rozrachunki z ze spółką zależną Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. z saldem 4.732.683,81 zł,
- rozrachunki z ze spółką zależną Lokaty Budowlane sp. z o.o. z saldem 2.218.529,49 zł,

Pomimo wysokiego zadłużenia Emitenta Zarząd nie stwierdza problemów z płynnością finansową. Zadłużenie wykazywane jest wobec podmiotów powiązanych i kluczowych akcjonariuszy, i tym samym Zarząd może elastycznie zarządzać wzajemnymi rozliczeniami tak, żeby terminowo dokonywać spłat wobec podmiotów zewnętrznych (w tym elastycznie np. aneksować zapadalność wzajemnych rozliczeń).

Na początku 2024 roku środki pieniężne Lokaty Budowlane S.A. wynosiły 8.754,61 zł, natomiast na koniec roku zwiększyły się do poziomu 129.066,28 zł. Oznacza to wzrost o 120.311,67 zł, co świadczy o poprawie płynności finansowej spółki w analizowanym okresie.

Po dniu bilansowym, w lutym 2025 roku, Emitent sfinalizował sprzedaż pięciu działek położonych w Świącicach, co miało istotny wpływ na poprawę jego sytuacji finansowej. Transakcja pozwoliła na uwolnienie kapitału w wysokości 1.400.000,00 zł brutto oraz wygenerowanie zysku netto w wysokości 506.876,07 zł z tytułu rozchodu aktywów trwałych. Uzyskane środki pieniężne zostały przeznaczone na wzmocnienie płynności oraz finansowanie bieżącej działalności, co pozytywnie wpłynęło na sytuację finansową Emitenta w okresie po dniu bilansowym.

W zakresie skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Grupa odnotowała w 2024 roku 3.889.936,80 zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2023, kiedy to przychody wyniosły 2.472.445,51 zł. Różnica wynosi 1.417.491,29 zł, co przekłada się na wzrost o 57,34% rok do roku.

W 2024 roku koszty działalności operacyjnej Grupy wyniosły 2.408.404,34 zł, co oznacza wzrost o 292.804,00 zł w porównaniu do 2023 roku, gdy koszty te wynosiły 2.115.600,34 zł. Zmiana ta odpowiada wzrostowi o 13,84% rok do roku.

W 2024 roku pozostałe przychody operacyjne Grupy Kapitałowej wyniosły 260.556,39 zł, wobec 208.447,00 zł w 2023 roku, co oznacza wzrost o 52.109,39 zł, odpowiadający dynamice na poziomie 24,99% rok do roku.

W 2024 roku strata netto Grupy wyniosła -448.493,29 zł w porównaniu do straty netto w 2023 r. -111.685,41 zł.

Na początek 2024 roku kapitał własny Grupy wynosił -12.428.349,38 zł, podczas gdy na koniec 2024 roku wyniósł -12.275.003,17 zł.

Na koniec 2024 roku skonsolidowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 31.806.762,27 zł, w porównaniu do 30.675.308,55 zł na koniec 2023 roku.

Skonsolidowane długoterminowe zobowiązania finansowe wynoszą 26.387.500,30 zł, w tym zobowiązania wobec jednostek powiązanych wynoszą 14.945.149,76 zł i składają się na nie:

- wobec istotnego akcjonariusza Pana Efraima Sagi pożyczka z saldem 8.232.864,59 zł,
- wobec istotnego akcjonariusza i Prezesa Zarządu Pana Marka Kwiatkowskiego pożyczka z saldem 6.712.285,17 zł.

Skonsolidowane zobowiązania długoterminowe wobec podmiotów niepowiązanych wynoszą 11.442.350,54 zł, przy czym najistotniejsza jest pożyczka zaciągnięta w 2016 r. od izraelskiej spółki GlenRock Israel Ltd przez Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. na sfinansowanie nabycia nieruchomości przy ul. Brożka i roszczeń na kwotę 8.356.530,00 zł. Od niniejszej pożyczki naliczane są odsetki w wysokości 2,5% w skali roku (ale nie są płacone), zgodnie z postanowieniami zatwierdzonego układu pożyczka od GlenRock Israel Ltd zostanie dopiero spłacona z

środków uzyskanych z nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie. Szczegółowe zasady spłaty finansowania wobec GlenRock zostały opisane na stronach 9 i 10 w części dotyczącej opisów spółki Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o.

Na koniec 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe Grupy wyniosły 3.439.272,91 zł porównaniu do 3.747.983,08 zł na koniec 2023 roku.

Na początku 2024 roku środki pieniężne Grupy Kapitałowej wynosiły 225.443,75 zł, natomiast na koniec roku zwiększyły się do poziomu 240.419,38 zł, co oznacza wzrost o 14.975,63 zł. Skonsolidowane środki pieniężne znacznie się zwiększyły na koniec I kwartału 2025 r. w wyniku zbycia w lutym 2025 r. działek położonych w Świącicach.

6. Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej

Zarząd nie publikuje finansowych wskaźników finansowych.

7. Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej

Zarząd nie publikuje niefinansowych wskaźników efektywności.

8. Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego

Grupa Kapitałowa nie raportuje zagadnień dotyczących spraw pracowniczych i środowiska naturalnego.

9. Osiągnięcia Grupy Kapitałowej w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

10. Udziały własne

Spółka, ani żaden z podmiotów z Grupy Kapitałowej nie posiada akcji własnych.

11. Posiadane przez jednostkę oddziały

Emitent nie posiada oddziałów.

12. Instrumenty finansowe

Emitent nie posiada instrumentów finansowych służących do zabezpieczania ryzyka stopy procentowej lub zmian walutowych.

13. 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 oraz pożyczki wzajemne pomiędzy podmiotami z Grupy Kapitałowej.

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.