

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Populama 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
LOKATY BUDOWLANE  
ZA ROK 2014

Warszawa, czerwiec 2015

# Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej

## LOKATY BUDOWLANE

za rok 2014

Grupę kapitałową Lokaty Budowlane tworzą następujące podmioty gospodarcze:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka główna
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 Dolna Sp. z o.o. – jednostka współzależna
6. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. – jednostka zależna
7. Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o. – jednostka zależna
8. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna

Konsolidacją zostały objęte następujące podmioty grupy

1. Lokaty Budowlane S.A.
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a.
3. Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.
4. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.
5. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.

Pozostałe jednostki grupy nie objęto konsolidacją z uwagi, że znajdowały się na etapie organizacyjnym, a ich dane finansowe nie miały istotnego wpływu na wyniki grupy.

W roku 2014 działalność grupy koncentrowała się na następujących kierunkach:

- nad działalnością konferencyjno-hotelową w Świącicach (obiekcie hotelowego będącego składnikiem aktywów Spółki Akcyjnej, zarządzanego przez jednostkę zależną – Produkcję Wydarzeń Sp. z o.o.),
- zakończeniu inwestycji budowlanej przy ulicy Saskiej w Warszawie (inwestycja zrealizowana przez jednostkę zależną Lokaty Budowlana Sp. z o.o. S.k.a.),
- kontynuowaniu inwestycji budowlanej przy ulicy Rybnickiej w Warszawie (inwestycja realizowana przez jednostkę zależną – Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.)
- inicjowaniu nowych przedsięwzięć inwestycyjnych: przy ulicy Chłodnej oraz przy ulicy Dolnej w Warszawie,
- pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.



### **Działalność konferencyjno-hotelowa**

W kolejnym roku obrotowym działalność konferencyjno-hotelowa nie przyniosła spodziewanych efektów finansowych. Głównym powodem jest zdecydowanie za mała powierzchnia konferencyjna obiektu co uniemożliwia obsługę większych grup konferencyjno-szkoleniowych. W roku obrotowym, jak i w roku poprzednim podejmowano działania mające na celu stworzenie warunków do rozbudowy infrastruktury hotelowej. Ze względu na wskaźnik intensywności zabudowy dokonano ratalnego zakupu sąsiadujących ośmiu działek o łącznej powierzchni 6.389 m<sup>2</sup> z przeniesieniem prawa własności na rzecz Lokaty Budowlane S.A.. Powyższy zakup pozwolił utworzyć teren zielony rekreacyjno-integracyjny z wiatą grillową i alejkami spacerowymi oraz dodatkowo 20 miejsc postojowych. Zbilansowanie ilości miejsc parkingowych i powierzchni biologicznie czynnej umożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu o powierzchni użytkowej około 900 m<sup>2</sup>. Prac budowlanych nie podjęto z uwagi na stan płynności finansowej. Trwały poszukiwania inwestora. Obecnie prowadzone są rozmowy ze spółką z Izraela na temat sprzedaży pakietu 75% udziałów w wyodrębnionej jednostce, do której zostanie wniesiony aportem hotel wraz z całą infrastrukturą jako zorganizowana część przedsiębiorstwa. Zakończenie negocjacji i podpisanie umowy końcowej przewidywane jest na czerwiec 2015 roku.

### **Inwestycja przy ulicy Saskiej w Warszawie**

W roku 2014 zakończono inwestycję budowlaną przy ulicy Saskiej w Warszawie. Inwestycja zakończyła się pełnym sukcesem. Wszystkie powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a osiągnięty zysk przekroczył kwotę 3.300.000 PLN.

### **Inwestycja przy ulicy Rybnickiej w Warszawie**

Ważnym obszarem aktywności grupy jest inwestycja budowlana realizowana przy ulicy Rybnickiej w Warszawie. Inwestycja jest realizowana ze środków własnych, przedpłat wynikających z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży powierzchni mieszkalnych oraz kredytu inwestycyjnego w wysokości 2.000.000 PLN zaciągniętego przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o. Planowane zakończenie inwestycji to II półrocze 2015 roku.

**W roku 2014 zainicjowano nowe przedsięwzięcia inwestycyjne, które będą realizowane w latach 2015 - 2017 z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania – kredytów inwestycyjnych lub obligacji.**

### **Inwestycja przy ulicy Dolnej w Warszawie**

Podpisano umowę przedwstępną nabycia 55% udziałów w budynku usługowym do remontu przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż. Inwestycja będzie realizowana we współpracy z udziałowcem zewnętrznym.



Po zakończeniu inwestycji udział Lokat Budowlanych wzrośnie do 86%. Obecnie są prowadzone rozmowy z trzema ewentualnymi najemcami. Ponadto podjęto prace związane z zabezpieczeniem remontu obiektu użytkowego. Prace budowlane związane z remontem obiektu będą prowadzone w ramach umowy o generalne wykonawstwo pomiędzy Spółką Akcyjną a spółką zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.. Umowa o generalne wykonawstwo zostanie podpisana po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Źródłem finansowania będą obligacje do wysokości 8.000.000 PLN, które Spółka Akcyjna wyemituje na realizację tego projektu.

#### **Inwestycja przy ulicy Chłodnej w Warszawie**

W roku 2014 została zakupiona działka przy ulicy Chłodnej w Warszawie na rzecz spółki zależnej Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. Na wymienionej nieruchomości będzie wznoszony obiekt mieszkalny (7 lub 9 kondygnacji). Inwestycja będzie realizowana w ramach zawartej umowy o generalne wykonawstwo pomiędzy Lokaty Budowlane S.A. a spółką zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. Źródłem finansowania będzie kredyt inwestycyjny w wysokości 8.000.000. PLN, o który spółka zależna wystąpiła do banku, a także przedpłata od klienta, jakim ma być BGK. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych będzie się odbywać opcjonalnie: w ramach sprzedaży komercyjnej albo sprzedaży dla jednego odbiorcy. Trwają bowiem negocjacje z BGK Nieruchomości o sprzedaży wszystkich lokali w obiekcie mieszkalnym w ramach rządowego programu „Fundusz Mieszkań na Wynajem”.

Z tytułu realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych Spółka Akcyjna udzieliła poręczenia kredytowego dla spółki:

- Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.- poręczenie kredytu na kwotę 2.000.000. PLN (Uchwała RN Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane nr 6/2014 z dnia 4 czerwca 2014 roku) zaciągniętego na realizację inwestycji przy ulicy Rybnickiej 57/59 w Warszawie

Reasumując, działalność i dalszy rozwój grupy Lokaty Budowlane S.A. w kontekście realizowanych i planowanych nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, przy możliwości pozyskania dłużnych źródeł finansowania - nie są zagrożone i napawają optymizmem co do dalszej przyszłości grupy.

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-986-00-09, REGON: 141555504

