

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2014

Warszawa, marzec 2015

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Lokaty Budowlane S.A.

za 2014 rok

W roku obrotowym 2014 praca Zarządu Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane koncentrowała się na następujących kierunkach:

- ✓ Nadzorze nad działalnością Hotelu w Świącicach będącego składnikiem aktywów Spółki Akcyjnej,
- ✓ Generalnym wykonawstwie zakończonej inwestycji budowlanej przy ulicy Saskiej w Warszawie,
- ✓ Generalnym wykonawstwie kontynuowanej inwestycji budowlanej przy ulicy Rybnickiej w Warszawie;
- ✓ 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.

Spółka Akcyjna jako właściciel Hotelu w Świącicach sprawuje nadzór nad jego działalnością. Hotelem zarządza powołana w tym celu Spółka Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o., w której Lokaty Budowlane S.A. mają 100% udziałów.

W kolejnym roku obrotowym działalność konferencyjno-hotelowa nie przynosi 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 Zarząd Spółki Akcyjnej podejmował działania mające na celu stworzenie warunków do rozbudowy infrastruktury hotelowej. Ze względu na wskaźnik intensywności zabudowy Zarząd dokonał ratalnego zakupu sąsiadujących ośmiu działek o łącznej powierzchni 6.389 m² 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 m². Prac budowlanych nie podjęto z uwagi na stan płynności finansowej. Trwają poszukiwania inwestora. Zarząd prowadzi obecnie 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.

W roku obrotowym 2014 Spółka zakończyła generalne wykonawstwo inwestycji przy ulicy Saskiej w Warszawie.

Ważnym obszarem aktywności Spółki było generalne wykonawstwo inwestycji budowlanej realizowanej przy ulicy Rybnickiej w Warszawie. Z powyższej umowy o generalne wykonawstwo Spółka uzyskała 900.000 PLN przychodu netto, co w połączeniu z sukcesywnym spłacaniem wcześniej udzielonych pożyczek spółce realizującej inwestycję, pozwoliło pokrywać bieżące koszty funkcjonowania Spółki Akcyjnej i koszty obsługi zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na budowę hotelu. Inwestycja zostanie zakończona do końca kwietnia 2015 roku, po czym nastąpi przeniesienie prawa własności do lokali sprzedanych. 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.

W roku 2014 Zarząd Spółki zainicjował 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 będzie kredyt inwestycyjny do wysokości 7.500.000 PLN, który spółka zależna zaciągnie na realizację tego projektu.

Inwestycja przy ulicy Chłodnej w Warszawie

W roku obrotowym 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. Z powyższej umowy o generalne wykonawstwo Spółka Akcyjna powinna uzyskać około 1.800.000 PLN przychodu netto. Źródłem finansowania będzie kredyt inwestycyjny w wysokości 8.000.000. PLN, o który spółka zależna wystąpiła do banku, a także przedpłaty od potencjalnych klientów. 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)

Reasumując, działalność i dalszy rozwój Spółki Lokaty Budowlane S.A. w kontekście obciążeń z tytułu kredytu zaciągniętego na hotel, realizowanych i planowanych nowych przedsięwzięć inwestycyjnych przy możliwości pozyskania dłużnych źródeł finansowania - nie są zagrożone.

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-266-99-89, REGON: 141555504

