

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2015

Warszawa 15.03.2016

Sprawozdanie Zarządu z działalności
jednostki
Lokaty Budowlane S.A.
za 2015 rok

W roku obrotowym 2015 praca Zarządu Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane koncentrowała się na następujących kierunkach:

- ✓ Prowadzeniu działalności hotelowo-konferencyjnej w obiekcie hotelowym w Świątociach, który był składnikiem aktywów Spółki Akcyjnej, a w czerwcu 2015 roku został przeniesiony w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. (w zamian za udziały),
- ✓ Generalnym wykonawstwem zakończonej inwestycji budowlanej przy ulicy Rybnickiej w Warszawie,
- ✓ Rozpoczęciu nowych inwestycji budowlanych: przy ulicy Chłodnej oraz przy ulicy Dolnej w Warszawie,
- ✓ Pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Działalność hotelowo-konferencyjna w Świątociach

Z dniem 1 stycznia 2015 roku Spółka Akcyjna przejęła prowadzenie działalności hotelowo-konferencyjnej od spółki zależnej Produkcji Wydarzeń Sp. z o.o. Przychody i koszty z tej działalności były ewidencjonowane w roku 2015 w Spółce Akcyjnej.

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 latach poprzednich Zarząd Spółki Akcyjnej podejmował działania mające na celu stworzenie warunków do rozbudowy infrastruktury hotelowej. Ze względu na wskaźnik intensywności zabudowy Zarząd dokonał w poprzednich latach 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.

W czerwcu 2015 roku obiekt hotelu wraz z gruntami i infrastrukturą został przeniesiony w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o.

W zamian za wniesiony aport Spółka Akcyjna otrzymała 488.790 udziałów po 50 PLN każdy na łączną kwotę 24.439.500 PLN.

Pozyskano inwestora zagranicznego spółkę izraelską OPTIMUM REAL ESTATE, z którą podpisano umowę inwestycyjną na sprzedaż 75% udziałów w spółce Lokaty Budowlane Sp. z o.o. za kwotę 22.500.000 PLN. Termin realizacji umowy wydłuża się z uwagi na zawilość przepisów prawno-podatkowych po stronie izraelskiej.

W roku obrotowym 2015 Spółka zakończyła generalne wykonawstwo inwestycji przy ulicy Rybnickiej w Warszawie. Zaciągnięty kredyt inwestycyjny w wysokości 2.000.000 PLN przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o., która realizowała tę inwestycję został spłacony wraz z odsetkami.

W roku 2015 Zarząd rozpoczął realizację nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, które będą realizowane w latach 2016 - 2017 z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania – kredytów inwestycyjnych i obligacji.

Inwestycja przy ulicy Dolnej w Warszawie

Sfinalizowano umowę nabycia 55% udziałów w budynku usługowym do remontu przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż za łączną kwotę 1.600.000 PLN. Inwestycja jest realizowana we współpracy z udziałowcem zewnętrznym. Udział Spółki Akcyjnej w podmiocie realizującym inwestycję Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. wynosi 86% w kapitale podstawowym i składa się z 32.050 udziałów po 50 PLN każdy na łączną kwotę 1.602.500 PLN. Pozostałe 14% należy do udziałowca zewnętrznego.

Prowadzone są rozmowy z ewentualnymi najemcami. Wykonano prace związane z zabezpieczeniem remontu obiektu użytkowego. Prace budowlane związane z remontem obiektu są prowadzone w ramach umowy o generalne wykonawstwo pomiędzy Spółką Akcyjną a spółką zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.. Źródłem finansowania są wyemitowane przez Spółkę Akcyjną obligacje serii B i C w wysokości 8.000.000 PLN.

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 w latach 2016 - 2017 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 jest kredyt inwestycyjny w wysokości 8.000.000. PLN, o który spółka zależna zaciągnęła w banku, a także przyszłe przedpłaty od potencjalnych klientów. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych będzie się odbywać w ramach sprzedaży komercyjnej.

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

- Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. - poręczenie kredytu na kwotę 8.000.000 PLN (Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. z dnia 27.11.2014 roku, uchwała nr 1/2014 – wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez spółkę Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. kredytu do wysokości 8.000.000 PLN na sfinansowanie inwestycji realizowanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie).

Spółka Akcyjna współfinansowała również nabytą przez jednostkę zależną Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. nieruchomość gruntową przy ulicy Górczewskiej w Warszawie o powierzchni 13.554 m² wraz z prawem do roszczeń za cenę netto 4.000.000. PLN. Opcjonalnie można:

- ✓ na nabytych gruntach wybudować obiekty mieszkalno-użytkowe korzystając z zewnętrznych źródeł finansowania (kredyt bankowy lub obligacje pod zastaw nieruchomości),
- ✓ sprzedać nieruchomość z zyskiem i zainwestować pozyskany kapitał w inne przedsięwzięcia,
- ✓ ciągnąć pożytki z prawa do roszczeń.

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: 524-265-99-69, REGON: 141555504



Warszawa, 15.03.2016