

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
LOKATY BUDOWLANE
ZA ROK 2015

Warszawa, maj 2016

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej

LOKATY BUDOWLANE

za rok 2015

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 zależna
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. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.
6. Lokaty Budowlane Sp. z o.o.

Pozostałe jednostki grupy nie objęto konsolidacją z uwagi, że ich dane finansowe nie miały istotnego wpływu na wyniki grupy.

W roku 2015 działalność grupy koncentrowała się na następujących kierunkach:

- nad działalnością konferencyjno-hotelową w Świącicach (obiekcie hotelowego będącego składnikiem aktywów jednostki Lokaty Budowlane Sp. z o.o., zarządzanego przez Spółkę Akcyjną)
- zakończeniu inwestycji budowlanej przy ulicy Rybnickiej w Warszawie (inwestycja realizowana przez jednostkę zależną – Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.)
- zainicjowaniu 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 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. Obecnie prowadzone są rozmowy z kilkoma potencjalnymi inwestorami na temat sprzedaży pakietu 75% i więcej udziałów w jednostce Lokaty Budowlane Sp. z o.o., do której w czerwcu 2015 roku został wniesiony aportem hotel wraz z całą infrastrukturą jako zorganizowana część przedsiębiorstwa.

Alternatywą dla tej opcji jest restrukturyzacja kredytu zaciągniętego na budowę obiektu hotelowego. Pozyskane w ten sposób dodatkowe środki w wysokości 4,5 mln PLN pozwolą na rozbudowę infrastruktury hotelowej o nowoczesną halę o powierzchni 950 m². A to z kolei pozwoli rozszerzyć działalność hotelową o organizację imprez dla dużych grup powyżej 200 osób, a także o organizację wystaw i targów. W ostatecznym rozrachunku poprawi to funkcjonalność infrastruktury hotelowej, a przez to zwiększą się wpływy i zyskowność prowadzonego biznesu.

Inwestycja przy ulicy Rybnickiej w Warszawie

Ważnym obszarem aktywności grupy była inwestycja budowlana zrealizowana przy ulicy Rybnickiej w Warszawie. Inwestycja była 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. Kredyt został spłacony zgodnie z terminem spłaty. Wszystkie powierzchnie mieszkalne zostały sprzedane. Do sprzedania pozostały dwa lokale użytkowe o wartości około 500.000 PLN.

W roku 2015 zainicjowano nowe przedsięwzięcia inwestycyjne, które będą realizowane w latach 2016 - 2017 z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania – kredytu inwestycyjnego i obligacji.

Inwestycja przy ulicy Dolnej w Warszawie

Podpisano umowę nabycia 55% udziałów w budynku usługowym do remontu przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż. Inwestycja jest realizowana we współpracy z udziałowcem zewnętrznym. Udział Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane wynosi 86%, pozostałe 14% posiada inwestor zewnętrzny. Obecnie są prowadzone rozmowy z trzema ewentualnymi najemcami. Prace budowlane związane z remontem obiektu są prowadzone w ramach umowy o generalne wykonawstwo zawartej pomiędzy Spółką Akcyjną a spółką zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.. Źródłem finansowania są wyemitowane w roku 2015 przez Spółkę Akcyjną obligacje serii B i C o łącznej wartości 8.994.000 PLN. Termin wykupu obligacji przypada na czerwiec 2017 roku.

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 jest 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 jest kredyt inwestycyjny w wysokości 8.000.000. PLN, który spółka zależna zaciągnęła w banku. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych będzie się odbywać w ramach sprzedaży komercyjnej.

Ponadto spółka zależna Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. nabyła w roku 2015 grunty budowlane przy ulicy Górczewskiej w Warszawie o powierzchni 13.554 m² za kwotę 4.000.000 PLN z prawem do roszczeń.

Opcjonalnie Spółka może:

- ✓ 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 grupy Lokaty Budowlane S.A. w kontekście realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, przy pozyskaniu 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: 524-205-99-89, REGON: 141555504

