

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

**KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z  
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA OKRES 01.01.2017-31.03.2017**

**Warszawa 12 maja 2017 r**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

**Spis treści**

1. Podstawowe informacje o Spółce....	3
2. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	3
3. Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I kwartał 2017 r.....	4
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym.....	5
5. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości .....	6
6. Kwartałne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe.....	11
7. Komentarz na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	15
8. Stanowisko zarządu Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników finansowych .....	15
9. Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podjął w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie .....	15
10. Wskazanie przyczyn niesporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	16
11. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym.....	16
12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....	17
13. Oświadczenie zarządu Emitenta .....	17

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

**1. Podstawowe informacje o Spółce**

1.1. Dane Spółki

<b>Firma:</b>	<b>Lokaty Budowlane</b>
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Ul. Popularna 19/Lok.2 02-473 Warszawa
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:	0000313202

1.2. Zarząd

Na dzień bilansowy skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Data rozpoczęcia kadencji</b>
Edward Szczytowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Daniel Gąsiorowski	Wice-przewodniczący Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Georgi Rozenchwajg	Członek Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Lech Dudek	Członek Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia raportu, uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

<b>lp.</b>	<b>udziałowiec</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>% udział w kapitale</b>	<b>% głosów</b>
1	Marek Kwiatkowski	22 323 550	50,42	50,42
2	Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
3	Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
4	Pozostali	1 403 361	3,17	3,17
	Razem	44 276 975	100,0	100,0

**2. Kapitał zakładowy**

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632 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

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C  
 755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D  
 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

**3. Wybrane dane finansowe za I kwartał 2017 r.**

**a) Rachunek zysków i strat - dane skonsolidowane**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2016 - 31.03.2016	Dane za okres 01.01.2017 - 31.03.2017
	[ zł ]	[ zł ]
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>687 673,13</b>	<b>528 310,02</b>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 067 092,14</b>	<b>775 273,37</b>
w tym: amortyzacja	111 167,60	170 318,15
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-379 419,01</b>	<b>-246 963,35</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-398 117,66</b>	<b>-208 429,50</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-540 954,31</b>	<b>-395 711,18</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-540 954,31</b>	<b>-395 711,18</b>

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

**b) Bilans - dane skonsolidowane:**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.03.2016	Dane na dzień 31.03.2017
	[zł]	[zł]
Wartości niematerialne i prawne	5 606,57	2 674,75
Rzeczowe aktywa trwałe	29 202 891,30	31 307 141,10
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Zapasy	5 174 234,82	7 772 803,16
Należności krótkoterminowe	1 096 675,32	1 711 445,01
Inwestycje krótkoterminowe	2 555 820,09	1 461 315,22
w tym: środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 555 820,09	1 332 691,40
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>47 763 773,47</b>	<b>57 321 859,45</b>
Kapitał podstawowy	14 169 132,00	14 430 032,00
Kapitał zapasowy	5 144 569,27	5 144 469,27
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-14 435 214,89	-18 332 532,76
Zysk (strata) netto	-540 954,31	-395 711,18
Zobowiązania długoterminowe	36 984 805,62	29 385 805,62
Zobowiązania krótkoterminowe	2 198 703,59	21 729 912,47
Rozliczenia międzyokresowe	3 816 049,51	5 062 809,61
w tym: ujemna wartość firmy*	2 204 424,01	2 049 727,57
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>47 763 773,47</b>	<b>57 321 859,45</b>

\*Ujemna wartość firmy powstała w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszone o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 za cenę 11.644.288,00 (emisja akcji serii F).

**4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym**

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład grupy kapitałowej Emitenta wchodziły następujące podmioty i podlegały konsolidacji:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
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 Sp. z o.o. – jednostka zależna
6. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna

Z dniem 1 stycznia 2015 roku Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane przejęła administrowanie hotelem konferencyjnym w Świącicach od Produkcji Wydarzeń Sp. z o. o, spółki powołanej do

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

zarządzania tym hotelem. Wobec powyższego Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. nie prowadzi działalności operacyjnej i z dniem 1 stycznia 2015 roku została wyłączona z konsolidacji.

Poniższy opis przedstawia podstawowe dane o spółkach grupy, strukturę kapitału podstawowego i zakres prowadzonej działalności:

**Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna**

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 141555504

KRS: 0000313202

Kapitał akcyjny: 44 276 975 akcji po cenie nominalnej 0,32 PLN co stanowi 14 168 632 PLN

Zakres działalności:

1. Generalne wykonawstwo budów.
2. Koordynacja działalności hotelu w Świącicach i stymulowanie jego rozwoju.
3. Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.
4. Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.
5. Obsługa księgową podmiotów grupy.

**Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

Zmiana formy prawnej od 22 października 2013r.

Przekształcenie z Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 142511532

KRS: 0000481791

Kapitał udziałowy: 50 000 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego:**

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Cena za akcję</b>	<b>Wartość akcji</b>	<b>Udział w %</b>
<b>Lokaty Budowlane S.A.</b>	500	100	50 000	100%

Zakres działalności:

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje..

**Lokaty Budowlane Rybnicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

REGON: 142798982

KRS: 0000377503

Kapitał udziałowy: 38 710 udziałów po 50 PLN co stanowi 1 935 500 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego: 100% kapitału zakładowego należy do Lokaty Budowlane S.A.

Zakres działalności:

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Rybnickiej 59 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje.

**Lokaty Budowlane Chłodna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 146727631

KRS: 0000467597

Kapitał zakładowy: 5 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena za udział</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w %</b>
<b>Lokaty Budowlane S.A.</b>	100	50	5 000	90,9%
<b>Marek Kwiatkowski</b>	10	50	500	9,1%
<b>RAZEM</b>	110	50	5 500	100,0%

Zakres działalności:

1. Prowadzenie jako inwestor budowy przy ulicy Chłodnej 24 w Warszawie.
2. Sprzedaż lokali z placu budowy.

**Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 146823458

KRS: 00004730056

Kapitał zakładowy: 24 444 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena za udział</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w %</b>
<b>Lokaty Budowlane S.A.</b>	488 890	50	24 444 500	100,0%
<b>RAZEM</b>	488 890	50	24 444 500	100,0%

W czerwcu 2015 roku jednostka dominująca Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane wniosła aportem do jednostki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. zorganizowaną część

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

przedsiębiorstwa w postaci aktywów hotelowych w zamian za udziały. Kapitał zakładowy jednostki zależnej został podwyższony o kwotę 24.439.500 PLN do wartości 24.444.500 PLN.

W omawianym okresie obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane.

**Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Adres siedziby Spółki: ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

REGON: 147284220

KRS: 0000513375

Kapitał zakładowy: 1 863 400 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	32 050	50	1 602 500	86%
PB Nieruchomości Sp. z o.o.	5 218	50	260 900	14%
<b>RAZEM</b>	37 268	50	1 863 400	100%

Zakres działalności:

Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 43/45 w Warszawie.

**5. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości**

Na podstawie art. 56 pkt.1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późniejszymi zmianami) Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna jako jednostka dominująca w grupie kapitałowej nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, gdyż spełnia dwa spośród trzech warunków tej ustawy zwalniających z obowiązku sporządzania takiego sprawozdania :

przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych

- łączne średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty jest mniejsze niż 250 osób,
- łączne przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów oraz operacji finansowych w walucie polskiej nie przekroczyły równowartości 76.800.000 PLN.

po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych

- łączne średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty jest mniejsze niż 250 osób,
- łączne przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów oraz operacji finansowych w walucie polskiej nie przekroczyły równowartości 64.000.000 PLN.

Przedłożone sprawozdanie finansowe sporządzono na dzień 31.03.2017 tj. na koniec I kwartału 2017 roku na podstawie przepisów zawartych w załączniku nr 3 (par.5 pkt.5) do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych, tj. tych podmiotów, których dane finansowe są istotne z punktu widzenia całokształtu działalności grupy.



## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

Rokiem obrotowym w jednostkach grupy jest rok kalendarzowy. Zaczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia. Wyjątek stanowi spółka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a., gdzie rok obrotowy rozpoczął się 1 listopada 2015 roku i zakończył się 31 października 2016 roku. Dla zachowania porównywalności danych finansowych i okresów rozliczeniowych przyjęto w skonsolidowanym sprawozdaniu dane finansowe spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a. za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku.

Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe za okres 3 miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku.

### **Opis prowadzonej ewidencji księgowej**

Księgi rachunkowe dla wyżej omówionych podmiotów tworzących grupę kapitałową są prowadzone w lokalu biurowym przy ulicy Białej 4/95 w Warszawie.

Okresem obrachunkowym dla jednostek grupy jest rok kalendarzowy rozpoczynający się 1 stycznia i kończący się 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi śródroczne okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy.

Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną. Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

### **Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:**

- ✓ zasadę podwójnego księgowania,
- ✓ systematycznego i chronologicznego prowadzenia ewidencji na kontach księgi głównej,
- ✓ odnośnie zapisów w dzienniku: zapewnia chronologiczne ujęcie zdarzeń, kolejną numerację, ciągłość liczenia sum zapisów i umożliwia jednoznaczne powiązanie ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.

## **ZASADY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I METODY WYCENY PRZYJĘTE W LOKATY BUDOWLANE S.A. I JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH**

### **BILANS**

W bilansie wykazuje się stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący i poprzedni rok obrotowy. Jeżeli bilans sporządzany jest na dzień inny niż kończący bieżący rok obrotowy, wykazuje się w nim stany aktywów i pasywów za analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Wykazana w aktywach bilansu wartość poszczególnych grup składników aktywów wynika z ich wartości księgowej, z uwzględnieniem:

- ✓ dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) oraz odpisów aktualizujących, w tym również z tytułu trwałej utraty wartości składników aktywów trwałych,
- ✓ odpisów aktualizujących wartość rzeczowych składników obrotowych

### **Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe**

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

**Wartości niematerialne i prawne** wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową w okresie 5-ciu lat.

**Środki trwałe** wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych. Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 1.500 PLN do 3.499 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej. Wyposażenie meblowe biura przy ulicy Popularnej 19 jest odnoszone bezpośrednio koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej. Stawki amortyzacyjne stosowane w dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej równej lub większej niż 3.500 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5%

Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%

Sprzęt komputerowy – 30%

Środki transportu – 20%

Inne środki trwałe – 10-20%

### **Środki trwałe w budowie**

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmują ogół wydatków poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu i przystosowania do dnia ich przekazania do użytkowania, powiększone o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.

### **Inwestycje**

**Inwestycje długoterminowe** dotyczą udziałów w innych jednostkach. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. W pozycji tej ujmowane są długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

**Inwestycje krótkoterminowe** dotyczą środków pieniężnych zgromadzonych w kasach i na rachunkach bankowych oraz pożyczek krótkoterminowych udzielonych innym podmiotom. Pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

### **Rozrachunki**

**Należności** wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Należności wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP ustalonym dla danej waluty.

Operacje sprzedaży wyrażone w walutach obcych skutkujące powstaniem należności ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po średnim kursie dla danej waluty

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs. Operacje zapłaty należności na rachunku bankowym wyrażone w walutach obcych ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

Należności podlegają aktualizacji wyceny poprzez tworzenie odpisów aktualizujących do wysokości nie pokrytej gwarancją lub zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące są tworzone z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

Odpisy aktualizujące należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zmniejszenie odpisu aktualizującego w związku z otrzymaniem zapłaty zalicza się do pozostałych przychodów operacyjnych.

**Zobowiązania** są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są aktualizowane do wysokości kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy – przeliczane na ten dzień wg kursu średniego NBP ustalonego dla danej waluty.

Operacje zakupu wyrażone w walutach obcych powodujące powstanie zobowiązań ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

### **Środki pieniężne**

Środki pieniężne są wyceniane według wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym przez NBP.

### **Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne**

Rozliczenia międzyokresowe długo- i krótkoterminowe kosztów czynne i bierne są rozliczane wg okresów wynikających z dokumentów źródłowych.

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie skonsolidowanym Spółki dotyczą:

- ✓ ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto; ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne.
- ✓ wpłat od odbiorców z tytułu zawartych umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i powierzchni użytkowej; po zakończeniu inwestycji i przyjęciu protokołu odbioru są przenoszone na konta sprzedaży inwestycji.
- ✓ Innych wpływów z tytułu zawartych umów, które w przyszłym okresie będą stanowić przychody.

### **Odroczony podatek dochodowy**

Ustalanie aktywów i tworzenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest podyktowane występowaniem różnic przejściowych między wartością księgową a wartością podatkową pozycji aktywów i pasywów w bilansie.

Wartość wynikająca z iloczynu dodatnich różnic przejściowych i obowiązującej stawki podatku dochodowego od osób prawnych zaliczana jest do obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego netto jako rezerwa na podatek dochodowy odroczony.

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

Wartość wynikająca z iloczynu ujemnych różnic przejściowych i stawki podatku dochodowego od osób prawnych jest zaliczana do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych jako aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i stanowi uznanie wyniku finansowego netto.

### **Kapitał własny**

Kapitał własny jest ujmowany w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według jego rodzajów i zasad wynikających z przepisów prawa i umowy Spółki.

### **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

W rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący i poprzedni rok obrotowy ze szczegółowością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

W przypadku sporządzania rachunku zysków i strat za inny okres sprawozdawczy (gdy sprawozdanie finansowe jest sporządzane na inny dzień bilansowy niż dzień kończący rok obrotowy), zgodnie z definicją powyżej, w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący okres sprawozdawczy oraz analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- wynik operacji nadzwyczajnych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczone w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

### **RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią. W rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się dane za bieżący i poprzedni rok obrotowy. W przypadku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych za inny okres sprawozdawczy, rachunek ten sporządza się za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

W rachunku przepływów pieniężnych należy uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej jednostki, z wyjątkiem wpływów i wydatków będących rezultatem zakupu lub sprzedaży środków pieniężnych.

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

- ✓ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, nie zaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;
- ✓ przez działalność inwestycyjną (lokacyjną) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

- ✓ przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania (zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału własnego i obcego w jednostce) oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

Powyższe definicje rodzajów działalności nie są tożsame z ujęciem bilansowym, dotyczą wyłącznie rachunku przepływów pieniężnych.

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Zestawienie zmian w kapitale własnym obejmuje informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału własnego za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

W przypadku sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym za inny okres sprawozdawczy niż określony powyżej, w zestawieniu zmian w kapitale własnym wykazuje się zmiany poszczególnych pozycji kapitału własnego za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres poprzedniego roku obrotowego.

**6. Kwartałne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe**

**Skonsolidowany Skrócony Bilans**

	<b>AKTYWA</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>44,734,270.89</b>	<b>37,716,742.85</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	2,674.75	5,606.57
II	Rzeczowe aktywa trwałe	31,307,141.10	29,202,891.30
III	Należności długoterminowe	0.00	0.00
IV	Inwestycje długoterminowe	12,257,761.99	6,699,540.33
V	Długoterminowe RM	1,166,693.05	1,808,704.65
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>12,587,588.56</b>	<b>10,047,030.62</b>
I	Zapasy	7,772,803.16	5,174,234.82
II	Należności krótkoterminowe	1,711,445.01	1,096,675.32
III	Inwestycje krótkoterminowe	1,461,315.22	2,555,820.09
IV	Krótkoterminowe RM	1,642,025.17	1,220,300.39
<b>C.</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>D.</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>57,321,859.45</b>	<b>47,763,773.47</b>

	<b>PASYWA</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>846,257.33</b>	<b>4,598,432.07</b>
I	Kapitał podstawowy	14,430,032.00	14,430,032.00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	5,144,469.27	5,144,569.27
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0.00	0.00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0.00	0.00

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

<b>V</b>	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-18,332,532.76	-14,435,214.89
<b>VI</b>	Zysk (strata) netto	-395,711.18	-540,954.31
<b>VII</b>	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0.00	0.00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>56,475,602.12</b>	<b>43,165,341.40</b>
<b>I</b>	Rezerwy na zobowiązania	297,063.42	165,782.68
<b>II</b>	Zobowiązania długoterminowe	29,385,816.62	36,984,805.62
<b>III</b>	Zobowiązania krótkoterminowe	21,729,912.47	2,198,703.59
<b>IV</b>	Rozliczenia międzyokresowe	5,062,809.61	3,816,049.51
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>57,321,859.45</b>	<b>47,763,773.47</b>

**Skrócony Skonsolidowany Rachunek zysków i strat**

	31.03.2017	31.03.2016
<b>A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:</b>	<b>528,310.02</b>	<b>687,673.13</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	528,310.02	687,673.13
II. Zmiana stanu produktów	0.00	0.00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0.00	0.00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0.00	0.00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>775,273.37</b>	<b>1,067,092.14</b>
I. Amortyzacja	170,318.15	111,167.60
II. Zużycie materiałów i energii	146,440.99	210,056.47
III. Usługi obce	80,356.19	249,561.69
IV. Podatki i opłaty	23,075.19	26,702.75
V. Wynagrodzenia	270,939.53	297,782.83
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	54,985.64	57,231.02
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	29,157.68	114,589.78
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0.00	0.00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-246,963.35</b>	<b>-379,419.01</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>38,801.31</b>	<b>39,875.54</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0.00	0.00
II. Dotacje	0.00	0.00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
IV. Inne przychody operacyjne	38,801.31	39,875.54
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>267.46</b>	<b>58,574.19</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0.00	0.00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

III. Inne koszty operacyjne	267.46	58,574.19
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-208,429.50</b>	<b>-398,117.66</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>0.06</b>	<b>6.50</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0.00	0.00
II. Odsetki	0.04	6.50
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0.00	0.00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
V. Inne	0.02	0.00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>187,281.74</b>	<b>142,843.15</b>
I. Odsetki	184,851.74	142,843.15
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0.00	0.00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
IV. Inne	2,430.00	0.00
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-395,711.18</b>	<b>-540,954.31</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
- część bieżąca	0.00	0.00
- część odroczone	0.00	0.00
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>-395,711.18</b>	<b>-540,954.31</b>

**Skrócony Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych**

	31.03.2017	31.03.2016
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk ( strata) netto	-395,711.18	-540,954.31
II. Korekty razem	-127,709.48	104,819.95
<b>III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-523,420.66</b>	<b>-436,134.36</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	0.00	0.00
II. Wydatki	95,570.04	305,076.94
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-95,570.04</b>	<b>-305,076.94</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	2,000,000.04	6.50
II. Wydatki	1,075,926.98	360,209.18
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>924,073.06</b>	<b>-360,202.68</b>



**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	305,082.36	-1,101,413.98
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	305,082.36	-1,101,413.98
F.	Środki pieniężne na początek okresu	1,027,609.04	3,657,234.07
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	1,332,691.40	2,555,820.09
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	519,868.95	

**Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.03.2017	31.03.2016
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>4,606,217.45</b>	<b>4,856,863.39</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>4,606,217.45</b>	<b>4,856,863.39</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>42,467,532.00</b>	<b>42,467,532.00</b>
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	0.00	0.00
- wyłączenia konsolidacyjne	28,037,500.00	28,037,500.00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>14,430,032.00</b>	<b>14,430,032.00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5,144,569.27</b>	<b>5,144,569.27</b>
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	100.00	0.00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu</b>	<b>5,144,469.27</b>	<b>5,144,569.27</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	0.00	0.00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	0.00	0.00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-14,488,602.17</b>	<b>-9,902,784.92</b>
- zwiększenia	-2,570,020.91	-4,460,720.37
- zmniejszenia	0.00	71,709.60
- wyłączenia konsolidacyjne	-1,273,909.68	0.00
<b>5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-18,332,532.76</b>	<b>-14,435,214.89</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-395,711.18</b>	<b>-540,954.31</b>
- zysk netto	472,969.17	0.00



**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

- strata netto	-352,651.43	-540,954.31
- odpisy z zysku	0.00	0.00
- wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku	-516,028.92	0.00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>846,257.33</b>	<b>4,598,432.07</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

**7. Komentarz Zarządu dotyczący czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

Wynik finansowy Grupy zawiera wyłączenia konsolidacyjne transakcji zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją.

Grupa zamknęła okres 3 miesięcy roku 2017 roku wynikiem łącznym (stratą) w kwocie 395.711,18 PLN. Na jej wysokość znaczący wpływ miały koszty związane z pozyskaniem zewnętrznych źródeł finansowania (odsetki od kredytów i pożyczek). Wynik (EBITDA) na dzień 31 marca roku 2017 zamyka się stratą o wartości 40.597,89 PLN.

Najważniejszą pozycją w aktywach trwałych jest:

- ✓ obiekt hotelowy wraz z gruntami i infrastrukturą będący składnikiem majątku trwałego spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. o wartości netto (po uwzględnieniu odpisów umorzeniowych) 23.684.233,60 PLN.
- ✓ działka przy ulicy Dolnej w Warszawie o wartości księgowej 2.909.000 PLN oraz nakłady w wysokości 3.110.618,53 poniesione na realizację inwestycji budowlanej w obrębie wymienionej działki będące składnikami aktywów rzeczowych spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.

Istotnymi składnikami aktywów trwałych są nieruchomości gruntowe:

- ✓ przy ulicy Górczewskiej w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 4.000.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A..
- ✓ przy ulicy Brożka w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 5.500.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.

Istotną pozycją w bilansie Grupy Kapitałowej są zapasy. W pozycji tej ujęto produkcję w toku, czyli nakłady inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie w wartości 7.189.440,83 PLN. W pozycji zapasy ujęto również zaliczki przekazane na poczet dostaw i usług kwocie 32. 583.362,33 PLN. Łączna kwota wykazana w pozycji zapasy to wartość 7.772.803,16 PLN.

Należności krótkoterminowe dotyczą należności z tytułu świadczonych usług hotelowo-konferencyjnych, z tytułu podatku VAT i innych rozliczeń z pracownikami. Łącznie jest to kwota 1.711.445,01 PLN.

Po stronie inwestycji krótkoterminowych ujęto środki pieniężne w kasach i na rachunkach bankowych podmiotów objętych konsolidacją. Wartość środków pieniężnych będących w dyspozycji podmiotów objętych konsolidacją na dzień 31.03.2017 wynosi 1.332.691,40 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, których termin zapłaty przypada w roku 2017. Jest to kwota 128.623,82 PLN.

Istotną wartością w bilansie Grupy Kapitałowej są zobowiązania długoterminowe, na które składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (16.511.725,49 PLN) oraz z tytułu kredytu inwestycyjnego (długoterminowego) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 6.109.091,13 PLN. W zobowiązaniach długoterminowych ujęto zobowiązanie wobec podmiotu zagranicznego, który sfinansował zakup nieruchomości gruntowej przy ulicy Brożka w Warszawie w ramach zawartej

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

umowy o wspólnym przedsięwzięciu. Jest to kwota 6.765.000 PLN.  
Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 29.385.816,62 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (11.499.185,40 PLN), a także zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii B i C na sfinansowanie projektu DOLNA. Termin wykupu obligacji przypada na czerwiec 2017 roku w kwocie wymagającej 8.994.000,00 PLN lub nastąpi przeniesienie prawa własności 700m<sup>2</sup> lokalu z obiektu przy ulicy Dolnej. Pozostałe zobowiązania dotyczą dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie skonsolidowanym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej jednostek objętych konsolidacją. Łącznie jest to kwota 21.729.912,47 PLN.

W rozliczeniach międzyokresowych ujęto ujemną wartości firmy oraz sprzedaż aktywów rzeczowych i finansowych grupy. Na wartość wykazaną w skonsolidowanym bilansie grupy w kwocie 5.062.809,61 PLN składa się: ujemna wartość firmy 2.049.727,57 PLN, jak i zaliczki na sprzedaż części udziałów w podmiocie powiązany (umowa będzie renegotjowana i jej status może ulec zmianie) oraz sprzedażą połowy lokalu przy Popularnej. Po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży lokalu wpływy staną się przychodami Spółki Akcyjnej. Łącznie jest to kwota 1.611.625,50 PLN.

W pozycji tej ujęto również wpływy z tytułu zaliczek wpłaconych do umów wstępnych sprzedanych lokali z inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie. Jest to kwota 1.401.456,54 PLN.

### **8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz**

Emitent nie publikował prognoz na 2017 r. i lata następne.

### **9. Informacje na temat aktywności podejmowanej przez Zarząd w obszarze prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w okresie od 01.01.2017 do 31.03.2017 roku.**

Emitent realizuje kolejne inwestycje, które to prace koordynowane są w Lokaty Budowlane S.A. Pierwszą z inwestycji jest Projekt Dolna, która polega na realizacji przebudowy i remontu budynku zlokalizowanego przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie, oraz skomercjalizowanie uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej. Prace przebiegają zgodnie z przyjętym harmonogramem, budynek osiągnął stan surowy i przygotowany jest montaż okien. Prowadzone są również zaawansowane rozmowy dotyczące komercjalizacji obiektu.

Drugą z inwestycji jest „Projekt Chłodna”. Spółka sfinalizowała zakup 2 działek o łącznej powierzchni 956 m<sup>2</sup>. Projekt deweloperski, liczy siedem kondygnacji, zaś na każdej zaprojektowano sześć mieszkań. W sumie w budynku będą znajdować się 42 lokale mieszkalne. Rozpoczęto również sprzedaż mieszkań w tej inwestycji. Prace przebiegają zgodnie z przyjętym harmonogramem (obecnie wykonywany jest strop nad trzecią kondygnacją). Rozpoczęto również proces sprzedaży mieszkań i lokali i podpisano 10 przedwstępnych umów sprzedaży lokali.

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest przez spółkę celową, działającą pod firmą Lokaty Budowlane Chłodna sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. , KRS 0000467597, której przedmiotem działalności jest realizacja w/w inwestycji pod nazwą „Chłodna Square Apartments”

Spółka Lokaty Budowlane S.A. zarządzała również Hotelem Świątce, zlokalizowanym przy trasie Poznańskiej (droga krajowa E 30 Świecko – Poznań – Warszawa), 13 km od granicy Warszawy. W marcu br. Lokaty Budowlane S.A. (jako posiadający działki w gminie Świątce o powierzchni ok 6300 mkw) oraz spółka zależna Lokaty Budowlane sp z o.o. (jako właściciel

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

Hotelu Świącice) zawarły umowę najmu Hotelu Świącice oraz gruntów przylegających do obiektu hotelowego na okres 15 lat z przeznaczeniem na świadczenie usług medycznych i domu spokojnej starości z renomowanym operatorem w/w usług. Dzierżawa zgodnie z zapisami umowy rozpocznie się od dnia 1 września br. Zgodnie z zapisami umowy dzierżawca zobowiązał się do regulowania od 1 września br. czynszu miesięcznego w wysokości 80 000 PLN brutto oraz zwrotu podatku od nieruchomości. W ocenie Zarządu, zawarta umowa będzie miała pozytywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A., gdyż z uwagi na uwarunkowania rynkowe obiekt hotelowy nie generował dotychczas zysków zbliżonych do zawartych w umowie dzierżawy.

### **10. Przyczyny zwolnienia z obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Emitent publikuje skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z przepisami zawartymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

### **11. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym**

Dokument informacyjny Emitenta z nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

### **12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty**

Na dzień 31 marca 2017 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 43.

### **13. Oświadczenie Zarządu**

Stosownie do art. 52 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U.2002, nr 76, poz.694 ze zm.), Zarząd Spółki Lokaty Budowlane S.A. przedstawia skonsolidowany raport za I kwartał 2017 roku w odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, na który składają się min:

- wybrane dane finansowe,
- komentarz Zarządu, dotyczący raportowanego okresu,
- kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe
- informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu,

Jednocześnie Zarząd Lokaty Budowlane S.A. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie za I kwartał 2017 r. sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i innymi przepisami obowiązującymi Emitenta oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Lokaty Budowlane S.A. oraz jej wyniki finansowe.

Zarząd oświadcza ponadto, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A., zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji w Grupie.

Warszawa, dnia 12.05.2017 r.

Marek Kwiatkowski  
Prezes Lokaty Budowlane S.A.