

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA ROK OBROTOWY 2016

Warszawa marzec 2017

# Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki

## Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna za rok obrotowy 2016

W roku obrotowym 2016 praca Zarządu Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane koncentrowała się na następujących kierunkach:

- ✓ Prowadzeniu działalności hotelowo-konferencyjnej w obiekcie hotelowym w Świącicach, 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 wykonawstwie rozpoczętej inwestycji budowlanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie,
- ✓ Generalnym wykonawstwie rozpoczętej inwestycji budowlanej przy ulicy Dolnej w Warszawie,
- ✓ Pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

### **Działalność hotelowo-konferencyjna w Świącicach**

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

Jak dotychczas działalność konferencyjno-hotelowa nie przynosi wymiernych efektów finansowych. Jednym z głównych powodów 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 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.

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. Ostatecznie umowa nie została sfinalizowana z uwagi na zawichość przepisów prawno-podatkowych leżących po stronie izraelskiej. Zadatkowana przez stronę izraelską w ramach tej umowy kwota 340.000 USD (ok. 1.271.000 PLN) będzie w roku 2017 przedmiotem negocjacji, w wyniku których powinno nastąpić zawarcie nowej umowy w miejsce niedoszedłej do skutku umowy inwestycyjnej.

Zarząd Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane nadal poszukuje potencjalnych inwestorów chętnych do nabycia lub wynajmu hotelu wraz z infrastrukturą do niego przypisaną. Obecnie są prowadzone rozmowy z kilkoma zainteresowanymi.

W roku obrotowym 2016 Spółka Akcyjna ostatecznie zakończyła generalne wykonawstwo inwestycji przy ulicy Rybnickiej w Warszawie. Ostatnie wolne powierzchnie mieszkalne zostały sprzedane. Obecnie obiekt jest objęty rękojmą.

W roku 2016 Zarząd kontynuował realizację rozpoczętych w roku poprzednim przedsięwzięć inwestycyjnych, które będą zrealizowane w latach 2017 - 2018 przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania – kredytów inwestycyjnych i obligacji.

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

Inwestycja jest realizowana przez podmiot zależny Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. na działce stanowiącej własność Spółki zależnej, położonej przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Przedmiotem inwestycji jest obiekt użytkowy z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż.

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.

Aktualnie są prowadzone rozmowy z trzema operatorami supermarketów spożywczych i drogeryjnych oraz z jednym potencjalnym najemcą całego obiektu. Prace budowlane związane z remontem i rozbudową obiektu są wykonywane

w ramach umowy o generalne wykonawstwo pomiędzy Spółką Akcyjną a spółką zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. Źródłem finansowania są udzielone pożyczki przez Spółkę Akcyjną ze środków pozyskanych w ramach obligacji serii B i C. Planowane zakończenie inwestycji jest przewidziane na listopad 2017.

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

Inwestycja jest realizowana przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o., gdzie Spółka Akcyjna posiada 91% w kapitale udziałowym. Spółka realizuje obiekt mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 2.000 m<sup>2</sup>, na który składają się 42 lokale mieszkalne i 14 miejsc garażowych. Aktualny stan zaawansowania budynku to położony strop nad kondygnacją -1 obiektu. 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. 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, który spółka zależna zaciągnęła w banku, a także przyszłe przedpłaty od potencjalnych klientów. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych odbywa się w ramach sprzedaży komercyjnej. Do chwili obecnej sprzedano 6 lokali mieszkalnych. Przewidywany termin zakończenia inwestycji to marzec 2018.

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). I transza kredytu wpłynęła do spółki realizującej to przedsięwzięcie w lipcu 2015, a kolejne w roku 2016.

Reasumując, nie widać istotnych zagrożeń, które miałyby decydujący wpływ na kontynuację działalności Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane w kontekście istniejących obciążeń z tytułu kredytu zaciągniętego na hotel, realizowanych nowych przedsięwzięć inwestycyjnych w ramach zawartych umów o generalne wykonawstwo i przy możliwości pozyskania dłużnych źródeł finansowania.

Warszawa, 14.03.2017

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 80  
NIP: 524-265-99-89, REGON: 14166560

