

**LOKATY BUDOWLANE**

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA ROK OBROTOWY 2017**

Warszawa marzec 2018

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna za rok obrotowy 2017**

W roku obrotowym 2017 praca Zarządu Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane koncentrowała się na następujących kierunkach:

1. Prowadzeniu działalności hotelowo-konferencyjnej w obiekcie hotelowym w Święcicach, 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) do dnia 30 czerwca 2017 roku,
2. Generalnym wykonawstwie inwestycji budowlanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie,
3. Generalnym wykonawstwie inwestycji budowlanej przy ulicy Dolnej w Warszawie,
4. Pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

## **Działalność hotelowo-konferencyjna w Święcicach**

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 poprzednich latach przychody i koszty z tej działalności były ewidencjonowane w Spółce Akcyjnej.

Prowadzona działalność konferencyjno-hotelowa nie przynosiła wymiernych efektów finansowych. Jednym z głównych powodów była zdecydowanie za mała powierzchnia konferencyjna obiektu co uniemożliwiało obsługę większych grup konferencyjno-szkoleniowych. 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 umożliwiało 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, a zadatkowana przez stronę izraelską w ramach tej umowy kwota 340.000 USD (ok. 1.271.000 PLN) będzie podlegać zwrotowi w wydłużonym okresie czasu.

Zarząd Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane podejmował liczne działania zmierzające do sprzedaży lub wynajmu obiektu hotelowego potencjalnym inwestorom. Działania te w roku 2017 zostały uwieńczone sukcesem. Pozyskano inwestora, spółkę Care Experts Sp. z o.o. z grupy MEDICOVER S.A., której wynajęto obiekt hotelowy wraz z infrastrukturą i przyległymi gruntami na okres 15 lat. Umowa wynajmu obowiązuje od 1 września 2017 roku. Co miesiąc Spółka zależna Lokaty Budowlane Sp. z o.o. uzyskuje z tytułu czynszu przychód w wysokości 65.000 PLN. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły publikowany przez Prezesa GUS, począwszy od stycznia 2018 roku.

W roku 2017 Zarząd kontynuował realizację rozpoczętych w roku poprzednim przedsięwzięć inwestycyjnych, które będą zrealizowane w roku 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 operatorami supermarketów oraz z potencjalnymi najemcami 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.

Spółka wyemitowała w roku 2016 obligacje serii B (3.467 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) oraz obligacje serii C (5.527 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) na sfinansowanie inwestycji przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Termin wykupu obligacji przypadał na 9 czerwiec 2017 roku. Spółka wydłużyła termin wykupu do 30 czerwca 2018 roku zwiększając emisję obligacji (obligacje serii D do 3.724 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę i obligacje serii E do 5.849 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę). Roszczenia Obligatariuszy z obligacji serii D są zabezpieczone hipoteką na nieruchomości do wysokości 4.841.200 PLN, natomiast roszczenia wynikające z obligacji serii E hipoteką do wysokości 7.603.700 PLN. Wykup obligacji może nastąpić poprzez przeniesienie prawa własności 853 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego obiektu budowanego przy ulicy Dolnej w Warszawie. Planowane zakończenie inwestycji jest przewidziane w II półroczu 2018.

#### **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 składa się 45 lokali mieszkalnych, 14 miejsc garażowych i 4 miejsca postojowe.. Aktualny stan zaawansowania budynku to stan surowy zamknięty. 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 uzyskuje 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 przedpłaty dokonywane w ramach zawartych przedwstępnych umów sprzedaży. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych odbywa się w ramach sprzedaży komercyjnej. Do chwili obecnej sprzedano 30 lokali mieszkalnych i 14 miejsc garażowych. Według zawartych umów przedwstępnych sprzedaży jest to kwota 15.790.586,40 PLN. Przewidywany termin zakończenia inwestycji to lipiec 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 latach 2016 - 2017.

Do dnia 31 grudnia 2017 roku Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. spłaciła 2.262.059,21 PLN z kredytu. Stan zadłużenia Spółki zależnej z tytułu zaciągniętego kredytu wynosi na koniec roku obrotowego 5.737.940,79 PLN.

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.

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 624-265-99-89, REGON: 141555604

PREZES Zarządu  
*[Podpis]*  
Tomasz Kowalski

Warszawa, marzec 2018