

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK OBROTOWY 2018

Warszawa, kwiecień 2019

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej

za rok obrotowy 2018

Grupę kapitałową Lokaty Budowlane tworzą następujące podmioty gospodarcze:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a. – jednostka zależna
4. Lokaty budowlane Rybnicka Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna
6. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna
7. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. – jednostka zależna (podmiot nieaktywny)

Konsolidacją zostały objęte wszystkie podmioty grupy.

W roku 2018 działalność grupy koncentrowała się na następujących kierunkach:

- wynajmie obiektu hotelowego w Świącicach (będącego składnikiem aktywów jednostki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o.),
- zapewnieniu rękojmi dla zrealizowanej inwestycji przy ulicy Rybnickiej w Warszawie,
- generalnym wykonawstwie kontynuowanej inwestycji budowlanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie,
- generalnym wykonawstwie kontynuowanej inwestycji budowlanej przy ulicy Dolnej w Warszawie,
- pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Hotel w Świącicach

Z dniem 30 czerwca 2017 roku zamknięto działalność hotelowo-konferencyjną, a obiekt hotelowy wraz z infrastrukturą po negocjacjach z wieloma potencjalnie zainteresowanymi inwestorami został wynajęty. Od dnia 1 września 2017 roku obiekt hotelu jest wynajmowany przez MEDICOVER SENIOR Sp. z o.o. z grupy MEDICOVER. Umowa została podpisana na okres 15-tu lat. Z tego tytułu jednostka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. uzyskała w roku 2018 przychód netto w wysokości 795.600 PLN (miesięczny wpływ to kwota nota 66.300 PLN). Kwota ta podlega corocznej rewaloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni podawany przez Prezesa GUS.

Zarząd Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane będącej głównym udziałowcem w spółce Lokaty Budowlane Sp. z o.o., nadal poszukuje potencjalnego inwestora chętnego do nabycia obiektu hotelowego wraz z przynależną do niego infrastrukturą.

Inwestycja przy ulicy Rybnickiej w Warszawie

W roku obrotowym 2016 Spółka Akcyjna ostatecznie zakończyła generalne wykonawstwo inwestycji przy ulicy Rybnickiej w Warszawie. Wszystkie powierzchnie zostały sprzedane, a obiekt jest obecnie objęty rękojmą.

W roku 2018 kontynuowano rozpoczęte nowe przedsięwzięcia inwestycyjne. Będą one realizowane w roku 2019 przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania – kredytu inwestycyjnego i obligacji, a także środków uzyskanych ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych i użytkowych.

Inwestycja przy ulicy Chłodnej w Warszawie

Inwestycja jest realizowana przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o., gdzie Spółka Akcyjna posiada 93% w kapitale udziałowym. Spółka zrealizowała obiekt mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 2.000 m², na który składa się 48 lokali mieszkalnych, 15 miejsc garażowych oraz 4 miejsca naziemne. Obiekt jest ukończony. Inwestycja była 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 uzyskała około 1.800.000 PLN przychodu netto. Źródłem finansowania był kredyt inwestycyjny w wysokości 8.000.000 PLN, który spółka zależna zaciągnęła w banku, a także przedpłaty od potencjalnych klientów. Sprzedaż powierzchni mieszkalnych odbywała się w ramach sprzedaży komercyjnej. Wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane w ramach deweloperskich umów przedwstępnych sprzedaży. Przeniesienie prawa własności do poszczególnych lokali będzie następować sukcesywnie w pierwszych miesiącach roku 2019. Po czym inwestycja zostanie ostatecznie rozliczona.

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). Kredyt został wykorzystany i jest na bieżąco spłacony. Do dnia 31 grudnia 2018 roku spłacono kwotę

6.124.809,35 PLN z zaciągniętego kredytu. Pozostałą kwota kredytu tj. 1.875.190,65 PLN zostanie spłacona do 30.06.2019 roku.

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.

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. Inwestycja jest w trakcie realizacji. Źródłem finansowania są udzielone pożyczki przez Spółkę Akcyjną ze środków pozyskanych w ramach obligacji serii B i C zrolowanych na serie D i E z terminem wykupu do dnia 30 czerwca 2018 roku. Obligacje zostały wykupione w terminie poprzez przeniesienie prawa własności do 853 m² powierzchni użytkowej realizowanego obiektu w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży na rzecz spółki NK3 Sp. z o.o..

W czerwcu 2017 roku podpisano umowę przedwstępną sprzedaży z inwestorem zewnętrznym na części powierzchni użytkowej realizowanego obiektu na łączną kwotę 565.000 PLN. Do dnia 31 grudnia 2018 roku inwestor przekazał z tytułu zawartej umowy zaliczki na kwotę 550.000 PLN.

Spółka stara się o pozyskanie dodatkowych środków z kredytu bankowego na dokończenie inwestycji. Planowane zakończenie inwestycji jest przewidziane na koniec IV kwartału 2019 roku.

Aktualnie są prowadzone rozmowy z operatorami supermarketów i funduszami inwestycyjnymi zainteresowanymi kupnem lub wynajmem powierzchni użytkowych obiektu.

Informacja o innych aktywach w grupie

Spółka zależna Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. posiada w swoich aktywach trwałych nabytą w roku 2015 nieruchomość gruntową położoną przy ulicy Górczewskiej w Warszawie. Wartość nabycia nieruchomości wraz z roszczeniami to 4.000.000 PLN.

Opcjonalnie Spółka może:

- sprzedać nieruchomość z zyskiem i zainwestować pozyskany kapitał w inne przedsięwzięcia,
- ciągnąć pożytki z prawa do roszczeń.

Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. wspólnie z izraelską firmą GlenRock Israel Ltd nabyła w roku 2016 w ramach umowy o wspólnym przedsięwzięciu nieruchomość przy ulicy Brożka w Warszawie wraz z prawem do roszczeń. Wartość nabycia nieruchomości wraz z roszczeniami to 5.500.000 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, grupa ma obecnie przejściowe trudności finansowe z uwagi na brak środków na dokończenie inwestycji przy ulicy Dolnej w Warszawie. Obecnie staramy się o pozyskanie kredytu lub pożyczki na dokończenie tej inwestycji. Z chwilą sprzedaży tej inwestycji Spółka pozyska środki finansowe, które można będzie zainwestować w nowe przedsięwzięcia.

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

PREZES ZARZĄDU

dr. Marek Kwiatkowski