

Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna za rok obrotowy 2018

W roku obrotowym 2018 praca Zarządu Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane koncentrowała się na następujących kierunkach:

1. Wynajmie obiektu hotelowego 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).
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.

Obiekt hotelowy 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 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 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 umożliwiła uzyskanie pozwolenia

na budowę obiektu o powierzchni użytkowej około 900 m². Prac budowlanych nie podjęto z uwagi na ówczesny 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 Medicover Senior 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. W roku 2018 Spółka zależna Lokaty Budowlane Sp. z o.o. uzyskała z tytułu czynszu przychód w wysokości 795.600 PLN. Stawka czynszu jest corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły publikowany przez Prezesa GUS, począwszy od stycznia 2018 roku.

W roku 2018 Zarząd kontynuował realizację rozpoczętych w latach poprzednich przedsięwzięć inwestycyjnych, które będą zrealizowane w roku 2019 **przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania i wpływów ze sprzedaży powierzchni użytkowych i mieszkalnych.**

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 zabezpieczono 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 nastąpił poprzez zawarcie z obligatariuszem przedwstępnej umowy sprzedaży 853 m² powierzchni użytkowej budowanego obiektu przy ulicy Dolnej. Po zakończeniu obiektu nastąpi ostateczne przeniesienie prawa własności do wymienionej powierzchni. Planowane zakończenie inwestycji jest przewidziane w II półroczu 2019.**

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 realizuje obiekt mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 2.000 m², na który składa się 49 lokali mieszkalnych, 14 miejsc garażowych i 4 miejsca postojowe. 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 dnia 31.12.2018 sprzedano 47 lokali mieszkalnych i 14 miejsc garażowych. Według zawartych umów przedwstępnych sprzedaży jest to kwota 22.984.870,65 PLN wg cen brutto. Obiekt jest praktycznie ukończony. Do dnia 30 kwietnia 2019 roku nastąpi przeniesienie prawa własności do poszczególnych lokali mieszkalnych i osobno dla powierzchni użytkowych (garaży), a także ostateczne rozliczenie zrealizowanej inwestycji.

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 2018 roku Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. spłaciła 6.124.809,35 PLN z kredytu. Stan zadłużenia Spółki zależnej z tytułu zaciągniętego kredytu wynosi na koniec roku obrotowego 1.875.190,65 PLN.

Spółka ma przejściowe trudności z płynnością finansową 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: 524-265-99-00, REGON: 141555504

PREZES ZARZĄDU

Marek Kwiatkowski

Warszawa, marzec 2019