

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK OBROTOWY 2016

Warszawa, marzec 2017

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej

za rok obrotowy 2016

Grupę kapitałową Lokaty Budowlane tworzą następujące podmioty gospodarcze:

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 Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna
6. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. – jednostka zależna (podmiot nieaktywny)
7. Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o. – jednostka zależna
8. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna

Konsolidacją zostały objęte następujące podmioty grupy

1. Lokaty Budowlane S.A.
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a.
3. Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.
4. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.
5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.
6. Lokaty Budowlane Sp. z o.o.

Pozostałe jednostki grupy nie objęto konsolidacją z uwagi, że ich dane finansowe nie miały istotnego wpływu na wyniki grupy.

W roku 2016 działalność grupy koncentrowała się na następujących kierunkach:

- nadzór nad działalnością konferencyjno-hotelową w Świącicach (obiekcie hotelowego będącego składnikiem aktywów jednostki Lokaty Budowlane Sp. z o.o., zarządzanego przez Spółkę Akcyjną),
- zapewnieniu rękojmi dla zrealizowanych inwestycji przy ulicy Rybnickiej i Saskiej w Warszawie,
- generalnym wykonawstwie rozpoczętej inwestycji budowlanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie,
- generalnym wykonawstwie rozpoczętej inwestycji budowlanej przy ulicy Dolnej w Warszawie,
- inicjowaniu nowych przedsięwzięć inwestycyjnych: zakup nieruchomości przy ulicy Brożka w Warszawie,

- pozyskaniu inwestorów i innych dłużnych źródeł finansowania dla realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Działalność konferencyjno-hotelowa

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 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 umożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu o powierzchni użytkowej około 900 m². 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 zawłość 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 niedoszłej 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.

Inwestycja przy ulicy Rybnickiej w Warszawie

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 rękojmią, podobnie jak obiekt wcześniej zrealizowanej inwestycji przy ulicy Saskiej w Warszawie.

W roku 2016 kontynuowano zainicjowane rok wcześniej nowe przedsięwzięcia inwestycyjne. Będą one realizowane w latach 2017 - 2018 przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania – kredytu inwestycyjnego i obligacji, a także środków uzyskanych ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych i użytkowych.

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 drogerijnych 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 m², 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.

Ponadto 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 o powierzchni 9.650 m² wraz z prawem do roszczeń.

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, kontynuacja działalności i dalszy rozwój grupy Lokaty Budowlane S.A. w kontekście realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, przy możliwości pozyskania dłużnych źródeł finansowania i wydłużenia terminu ich spłaty - nie są zagrożone i napawają optymizmem co do dalszej przyszłości grupy.

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: 141555304

PREZES Zarządu
[Podpis]
Marek Gierulski

Warszawa dn. 27.03.2017