



LOKATY BUDOWLANE S.A.

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ZA ROK OBROTOWY 2020

sporządzony zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 1 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu – Informacje Bieżące i Okresowe w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect zawierający:

- Pismo Prezesa Zarządu
- Wybrane dane finansowe przeliczone na euro
- Sprawozdanie finansowe za 2020 rok
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2020 rok
- Oświadczenie Zarządu o prezentacji dokumentów finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami

Warszawa, 28 maja 2021 roku

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	str. 3
2. Wybrane dane finansowe.....	str. 4
3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.....	str. 5
4. Roczne sprawozdanie finansowe.....	str. 6
5. Sprawozdanie z działalności Emitenta.....	str. 6
6. Podstawowe informacje o Spółce.....	str. 7
7. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń	str. 9
8. Oświadczenie o stosowaniu Dobrych Praktyk.....	str. 10
9. Stanowisko Zarządu lub osoby zarządzającej wraz z opinią rady nadzorczej lub osoby nadzorującej emitenta odnoszące się do wyrażonej przez firmę audytorską w sprawozdaniu z badania opinii z zastrzeżeniem, opinii negatywnej albo do odmowy wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.....	str. 12

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi, Szanowni Państwo

Przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Spółki w 2020 r., w którym kontynuowana była strategia zakładająca kompleksową realizację projektów

deweloperskich, oraz optymalizację finansową prowadzonej działalności w oparciu o posiadane aktywa.

Grupa poszukuje również kolejnych inwestycji deweloperskich, które wartością wpisywałyby się w realizowaną strategię, a w obecnie realizuje Projekt Dolna, który polega na realizacji przebudowy i remontu budynku zlokalizowanego przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie, oraz skomercjalizowanie uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej. Obecnie trwają prace związane z jego komercjalizacją i zakończeniem prac budowlanych.

Korzystając z okazji, chciałbym podziękować wszystkim inwestorom za udzielone zaufanie, zaś pracownikom, doradcom i partnerom biznesowym za poświęcenie i zaangażowanie, bez którego realizacja naszych celów biznesowych byłaby znacznie trudniejsza.

Z poważaniem
Prezes Zarządu
Marek Kwiatkowski



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2020 – 31.12.2020	Dane za okres 01.01.2019 – 31.12.2019	Dane za okres 01.01.2020- 31.12.2020	Dane za okres 01.01.2019- 31.12.2019
	W PLN	W PLN	W EURO	W EURO
Przychody ze sprzedaży ogółem	131 804,00	156 707,00	28 561,15	36 798,64
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 851,51	-77 908,24	4 085,01	-18 294,76
Amortyzacja	7 561,86	14 368,11	1 638,61	3 373,98
Zysk (strata) brutto	-645 255,05	-18 347 809,02	-139 822,97	-4 308 514,51
Zysk/strata netto	-645 255,05	-18 347 809,02	-139 822,97	-4 308 514,51
Przepływy pieniężne netto razem	-347 068,39	339 469,30	-75 207,67	79 715,70
Aktywa trwałe	20 106 498,59	19 820 570,18	4 356 959,90	4 654 354,86
Aktywa obrotowe	2 677 204,56	3 271 703,82	580 134,47	768 276,11
Aktywa razem	22 783 703,15	23 092 274,00	4 937 094,38	5 422 630,97
Należności krótkoterminowe	2 366 773,03	2 323 064,15	512 865,78	5 45 512,30
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Inwestycje krótkoterminowe	169 626,86	506 795,25	36 757,14	119 007,93
Zobowiązania krótkoterminowe	6 282 512,39	6 786 930,52	1 361 383,46	1 593 737,35
Zobowiązania Długoterminowe	30 495 902,48	29 597 776,36	6 608 282,58	6 950 282,11
Kapitał własny	-16 116 414,57	-15 471 159,52	-3 492 332,18	-3 633 006,81
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00	3 070 259,16	3 327 141,48

Powyższe dane za 2019 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszącego 4,2585.

Powyższe dane za 2020 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszącego 4,6148.

3. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2020 rok

Zarząd spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

5. Roczne sprawozdanie finansowe

Patrz: Załącznik Nr 1 – Sprawozdanie finansowe

6. Sprawozdanie z działalności Emitenta

Patrz: Załącznik Nr 2 – Sprawozdanie Zarządu z działalności

8. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

a. Firma, forma prawna, rejestr Spółki i posiadane oddziały

Spółka Lokaty Budowlane S.A. została zawiązana w Warszawie w dniu 9 maja 2008 roku pod nazwą Fabryka Diet S.A. aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Notariusz Małgorzaty Bartosiewicz-Wlazło Rep. A nr 9141/2008. Na podstawie wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2009 roku spółka zmieniła nazwę z Fabryki Diet S.A. na Lokaty Budowlane S.A.

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000313202 w dniu 8 września 2008 roku.

Spółka nie posiada oddziałów, a swoją działalność prowadzi pod adresem: 02-473 Warszawa, ulica Popularna 19 lokal 2.

Wpisem datowanym na 21.06.2010 roku Krajowy Rejestr Sądowy dokonał zatwierdzenia połączenia poprzez przejęcie w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku spółki Osiedle Poniatońskie Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na Lokaty Budowlane S.A. (spółka przejmująca), co było realizacją uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Lokaty Budowlane S.A. o połączeniu ze Spółką Osiedle Poniatońskie Sp. z o.o.

b. Zezwolenia i przedmiot przedsiębiorstwa

Zgodnie ze statutem Spółki, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 1 lutego 2016 roku przedmiotem działalności Lokat Budowlanych S.A. jest:

- 63.12.Z Działalność portali internetowych,
- 73.12.C Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet),
- 46 Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 47 Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- 10 Produkcja artykułów spożywczych,
- 11 Produkcja napojów,
- 49.4 Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami,
- 52 Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport,
- 35.2 Wytwarzanie paliw gazowych; dystrybucja i handel paliwami gazowymi w systemie sieciowym,
- 55.1 Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 56.1 Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne,
- 73 Reklama, badanie rynku i opinii publicznej,
- 41 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 42 Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 43 Roboty budowlane specjalistyczne,
- 68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- 77.3 Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych. – 56.21.Z – przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering),
- 56.30.Z – przygotowywanie i podawanie napojów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Lokaty Budowlane S.A. to spółka o charakterze dewelopersko-budowlanym. Spółka Lokaty Budowlane jest również

właścicielem obiektu hotelowego wraz z zapleczem gastronomicznym w podwarszawskich Świącicach oraz realizuje inwestycje deweloperskie.

c. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na dzień sporządzenia niniejszego raportu wynosi 14 168 632 zł (czternaście milionów sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset trzydzieści dwa) i dzieli się na 44 276 975 (czterdzieści cztery miliony dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć) akcji o wartości nominalnej 0,32 zł (trzydzieści dwa grosze) każda akcja, w tym:

- a) 468.750 (czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji imiennych serii A,
- b) 468.750 (czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji na okaziciela serii B,
- c) 648.200 (sześćset czterdzieści osiem tysięcy dwieście) akcji na okaziciela serii C
- d) 755.653 (siedemset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy) akcji zwykłych na okaziciela serii D.
- e) 1.100.000 (jeden milion sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E.
- f) 36.388.400 (trzydzieści sześć milionów trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii F.
- g) 4.447.222 (cztery miliony czterysta czterdzieści siedem tysięcy dwieście dwadzieścia dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii G.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy wynosił 14 168 632 zł

d. Struktura organów Spółki w 2019 roku

Osoby zarządzające:

Imię i nazwisko	Funkcja
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

Osoby nadzorujące:

Imię i nazwisko	Funkcja	Data powołania do Rady Nadzorczej	Data ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019	
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019	
Georgi Rozencwajg	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019	
Lech Dudek	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019	1 grudnia 2020
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019	

e. Informacje dotyczące akcjonariuszy Spółki

Na dzień sporządzenia raportu akcjonariat Spółki przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% akcji	Liczba głosów
Marek Kwiatkowski	21 438 010	48,42	48,42
Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
Pozostali	2 288 898	5,17	5,17
Razem	44 276 975	100,0	100,0

f. Zatrudnienie

Zatrudnienie na koniec 2020 roku w Spółce wynosiło 1 osób.

g. Wniosek Zarządu Spółki co do podziału zysku

Zarząd wnosi o pokrycie wskazanej w 2020 roku straty w kwocie -645 255,05 z zysków przyszłych okresów.

9. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Biorąc pod uwagę zakres działalności prowadzonej w roku 2020 działalności Spółki, istotne ryzyka i zagrożenia, zwane dalej w treści tego punktu „ryzykami”, są następujące:

a) Ryzyka ogólne

W ramach zarządzania ryzykiem Lokaty Budowlane S.A. zdefiniowały wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowują je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

b) Ryzyka operacyjne

W segmencie działalności w jakiej działa Emitent, jest on narażony na ogólne ryzyka panujące w branży budowlanej, ale również turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi.

Istnieje ryzyko, że konkurenci Emitenta wejdą na rynki docelowe (lokalne i ogólnopolskie) Emitenta w segmencie budowy sieci hotelowych.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

W segmencie w jakim działa Emitent istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych.

Emitent zainwestował w nieruchomości w Polsce i w związku z tym jest narażony na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Emitenta. Wskutek koncentracji na rozwoju nieruchomości oraz utrzymaniu zasobów nieruchomościowych Emitent jest silnie uzależniony od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Emitenta i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

c) Ryzyka kursowe i finansowe

Poza środkami własnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent, należą kredyty bankowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Emitenta. Emitent nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych i nie podlega ryzykom kursowym. Finansowanie działalności kredytem opiera się na rynkowych zasadach i zostało przeprowadzone by zabezpieczyć środki na realizowane projekty.

Emitent narażony jest więc na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych. Ryzyko to, dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem.

d) Ryzyko zmian w przepisach prawnych i ich interpretacji

Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Spółki mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa dot. nieruchomości i gruntów, podatkowego oraz związanego z rynkami finansowymi.

e) Ryzyko zdarzeń losowych dotyczących osób zarządzających

Bardzo istotne znaczenie dla działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę ma doświadczenie zawodowe i kompetencje kluczowych osób nim zarządzających. Odejście wspomnianych menedżerów z kadry zarządzającej Spółki może negatywnie wpłynąć na jego sytuację majątkową i finansową.

10. Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego

Zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd Lokaty Budowlane S.A. przekazuje informację dotyczącą stosowania „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect”.

Zarząd Spółki dokładał wszelkich starań aby zapewnić jak najbardziej transparentną politykę informacyjną oraz efektywny dostęp do wszelkich informacji. Emitent starał się prawidłowo i rzetelnie wypełniać obowiązki wynikające ze statusu spółki publicznej. W okresie objętym raportem realizował większość zasad rekomendowanych w zbiorze dobrych praktyk:

Lp.	DOBRE PRAKTYKI	EMITENT
1.	przejrzysta i efektywna polityka informacyjna zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami,	Stosowana z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet oraz rejestracji przebiegu obrad i publikowania go na stronie internetowej. Spółka prowadzi przejrzystą politykę informacyjną i stara się zapewniać inwestorom szeroki dostęp do informacji.

	wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej	Obecnie Spółka nie zamierza transmitować obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, ponieważ w ocenie Spółki koszty z tym związane są niewspółmierne do potencjalnych efektów
2.	dostęp do informacji na temat sytuacji i perspektyw Spółki oraz sposobu jej funkcjonowania	stosowana
3.	korporacyjna strona internetowa z uwzględnieniem następujących informacji:	stosowana częściowo
	a) podstawowe informacje o Spółce i jej działalności	stosowana
	b) opis działalności Emitenta	
	c) opis rynku na którym działa Emitent	stosowana
	d) życiorysy zawodowe członków organów Spółki	stosowana
	e) informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem – stan posiadania powyżej 5% ogólnej liczby głosów	stosowana
	f) dokumenty korporacyjne Spółki	stosowana
	g) zarys planów strategicznych	nie stosowana - plany strategiczne Spółki uwzględnione są w raportach okresowych Emitenta
	h) opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok	nie stosowana – Emitent nie opublikował prognoz
	i) struktura akcjonariatu	stosowana
	j) dane oraz kontakt do osoby odpowiedzialnej za relacje inwestorskie oraz kontakt z mediami	stosowana
	k) opublikowane raporty bieżące i okresowe	stosowana
	l) kalendarz zaplanowanych dat publikacji wyników finansowych itp.	nie stosowana
	m) informacje na temat zdarzeń korporacyjnych	stosowana
	n) pytania akcjonariuszy dotyczące Walnego Zgromadzenia	stosowana
	o) informacje dotyczące odwołania WZ, zmian terminu i porządku obrad	stosowana
	p) informację dotyczącą przerwy w obradach WZ	stosowana
	r) informacje dotyczące Autoryzowanego Doradcy Spółki	zgodnie z Regulaminem ASO § 18 pkt. 3 Emitent nie ma obowiązku przedłużania umowy z Autoryzowanym Doradcą Spółki po upływie 3 lat od dnia pierwszego notowania instrumentów finansowych.
	s) informacje dotyczące animatora akcji Spółki	nie stosowana
	t) opublikowany dokument informacyjny	stosowana
4.	korporacyjna strona internetowa w języku polskim lub angielskim	stosowana
5.	wykorzystanie indywidualnej sekcji relacji inwestorskich na stronie www.gpwinfostrefa.pl	nie stosowana

6.	bieżące kontakty z przedstawicielami AD	Nie dotyczy (patrz pkt. 3.r.)
7.	Informowanie AD na temat istotnych zdarzeń w Spółce	Nie dotyczy (patrz pkt. 3.r.)
8.	Zapewnienie dostępu AD do wszelkich dokumentów	Nie dotyczy (patrz pkt. 3.r.)
9.	Zakres raportu rocznego	Nie stosowana
10.	Uczestnictwo członków zarządu i rady nadzorczej w obradach walnego zgromadzenia	stosowana
11.	Organizowanie spotkań z inwestorami, analitykami i mediami	Nie stosowana
12.	Określenie treści zawartych w uchwale dotyczącej emisji akcji z prawem poboru	stosowana
13.	Zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami, a datami	stosowana
14.	Ustalenia dotyczące dywidendy	brak wypłat dywidendy
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy	brak wypłat dywidendy
16.	Raport miesięczny – publikacja i zakres	Nie stosowana

11. STANOWISKO ZARZĄDU LUB OSOBY ZARZĄDZAJĄCEJ WRAZ Z OPINIĄ RADY NADZORCZEJ LUB OSOBY NADZORUJĄCEJ EMITENTA ODNOSZĄCE SIĘ DO WYRAŻONEJ PRZEZ FIRMĘ AUDYTORSKĄ W SPRAWOZDANIU Z BADANIA OPINII Z ZASTRZEŻENIEM, OPINII NEGATYWNEJ ALBO DO ODMOWY WYRAŻENIA OPINII O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.

Nie stosowana. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2020 r. nie została sporządzona do dnia publikacji raportu.

Podpisy członków Zarządu:


PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski