

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki i Grupy kapitałowej Lokaty Budowlane S.A.
za rok obrotowy 2022

1. Podstawowe informacje

1.1. Dane jednostki dominującej

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	05-860 Świecice gm. Ożarów Mazowiecki
Telefon:	(22) 241-19-92 (94)
Faks:	(22) 241-19-89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@lokatybudowlane.pl
Adres strony internetowej:	www.lokatybudowlane.pl
NIP:	524-265-99-69
REGON:	141555504
KRS:	313202

1.2. Zarząd

Na dzień bilansowy skład Zarządu jednostki dominującej jak również podmiotów zależnych przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Georgi Rozencwajg	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Elżbieta Wanat-Połeć	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy 31 maja 2022 r., uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

lp.	akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
1	Marek Kwiatkowski	23 209 090	52,42	52,42
2	Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
3	Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
4	Pozostali	517 818	1,17	1,17
	Razem	44 276 975	100	100

1.5. Kapitał zakładowy jednostki dominującej

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632,00 zł i dzieli się na 44 276 975 akcji o wartości nominalnej 0,32 zł każda, w tym:

- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii B (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 36 388 400 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4 447 222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

1.6. Opis organizacji grupy kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna.

1.7. Opis działalności Grupy Lokaty Budowlane

Dotychczasowa działalność grupy kapitałowej koncentrowała się na działalności deweloperskiej oraz na wynajmie nieruchomości komercyjnych, które zostały wybudowane przez spółki z grupy w ramach projektów deweloperskich. Od 2007 roku Emitent realizował budowy budynków mieszkalnych, usługowo-handlowych, mieszkalno-usługowych oraz domów jednorodzinnych, a także był właścicielem obiektu hotelowego.

Zarząd zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

a) Spółka zależna Emitenta - Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w dniu 2 listopada 2021 r. zawarła umowę sprzedaży lokalu o powierzchni 510 m² za kwotę 4.885.184,99 zł netto w inwestycji Dolna w Warszawie.

Nieruchomość ta znajduje się w Warszawie przy ulicy Dolnej 41. Spółka zależna nabyła 13 sierpnia 2015 r. nieruchomość przy ul. Dolna 41 w celu wykonania remontu oraz adaptacji przestrzeni komercyjnych i następnie do sprzedaży poszczególnych lokali. Przestrzeń została przygotowana przez Spółkę do pełnienia funkcji handlowo-usługowych. W ramach inwestycji wyodrębniono osobne lokale wraz z częściami wspólnymi o łącznej powierzchni 2003 m².

Sprzedaż lokalu w dniu 2 listopada 2021 r. była trzecią transakcją zrealizowaną w niniejszej inwestycji. Łączna powierzchnia sprzedanych lokali wynosiła 1408 m². Z pozostałych 595 m² wynajęto.

Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna w 2022 r. dokonała sprzedaży lokalu z tytułu zrealizowanej sprzedaży otrzymała przychód w kwocie 897 900,00 pln brutto.

Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni nieskomercjalizowanej oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną.

Spółka część nieskomercjalizowanej powierzchni wystawiła w 2022 r. na sprzedaż, a potencjalny przychód z

tytułu przyszłej transakcji szacuje na kwotę 6.300.000,00 pln.

Wpis hipoteczny na pierwszym miejscu nieruchomości przy ul. Dolnej 41 stanowi zabezpieczenie finansowania nieruchomości. Spółka zależna dokona spłaty pozostałej części zadłużenia na dzień 31 grudnia 2022 r. wysokości 3 257 943,16 zł (całkowity stan zadłużenia będzie zależny od czasu realizacji sprzedaży) po kolejnych transakcjach sprzedaży nieruchomości z inwestycji przy ul. Dolna 41.

Spółka w 2022 r. rozpoczęła rozmowy w celu otrzymania pożyczek na korzystniejszych warunkach w celu obniżenia kosztów finansowania obcego.

Spółka Lokaty Budowlane Dolna z dniem 28 marca 2023 r. podjęła decyzję o restrukturyzacji.

b) Lokaty Budowlane S.A. 7 grudnia 2021 r. zawarła ramową umowę o współpracy z Wood Core House Sp. z o. o. ("WCH"). Przedmiotem umowy jest współpraca pomiędzy Emitentem, a WCH - producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej. WCH zobowiązał się dostarczać na rzecz Emitenta domy modułowe, natomiast Emitent odpowiedzialny będzie za promocję, sprzedaż oraz montaż domów na działkach klientów.

Spółka w celach promocyjnych planuje wykonać wystawę domów modułowych na własnej działce w Świącicach, znajdującej się 24 km od centrum Warszawy. W tym celu w dniu 29 listopada 2021 r. Spółka złożyła pierwsze zamówienie w WCH na 7 projektów wraz z elementami montażowymi konstrukcji szkieletowych domów modułowych na łączną kwotę netto 513.133,37 zł.

Aktualnie 2 domy zostały przeniesione aportem rzeczowym do spółki zależnej Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. za cenę 300.000 netto ponadto spółka ta pozyskała nowego wspólnika Pana Rafała Batora, który objął 50% udziałów za cenę 600.000, na dzień 31 grudnia 2022 r. Pan R. Bator dokonał wpłaty 300 000,00 pln.

Ponadto zgodnie z Aktem Notarialnym Spółka Lokaty Budowlane S.A. zobowiązała się do przeniesienia 4 domków o łącznej wartości 600 000,000 pln, kolejne transakcje nastąpią w przyszłych okresach.

Zarząd Emitenta ocenia, że potencjalny popyt na nową usługę może być wysoki dzięki korzystnemu otoczeniu rynkowemu. Historycznie wysokie ceny mieszkań w Warszawie i pandemia COVID-19, która upowszechniła pracę zdalną, zapoczątkowały trend poszukiwania działek i budowania domów poza miastem. Ponadto proces budowlany dla domów modułowych jest stosunkowo krótki i dzięki temu tańszy w porównaniu z tradycyjną technologią. Zapisy Ustawy z dnia 17 września 2021 roku o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. 2021 poz. 1986 roku, umożliwiające budowę domu do 70m2 bez konieczności uzyskania wcześniejszego pozwolenia na budowę może dodatkowo wpłynąć na zainteresowanie klientów takim rozwiązaniem. Niestety wysoka inflacja oraz wojna w Ukrainie zmroziła sprzedaż nieruchomości w tym domów i lokali usługowych; te elementy spowodowały niższe możliwości kredytów hipotecznych co z kolei zastopowało sprzedaż domów.

W związku z trudnością upłynnienia majątku w postaci domów Zarząd Spółki Lokaty Budowlane S.A. podjął decyzję o przeniesieniu 4 domków modułowych o wartości 600 000,00 pln oraz ich wynajęciu poprzez Spółkę celowa Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. Domki zostaną przeniesione na miejsce docelowe wynajmowanej nieruchomości w powiecie Warszawskim po wydaniu pozwolenia przez Urząd Miasta. Pozostałe w spółce akcyjnej elementy konstrukcji dużych domów wystawowych posłużą do produkcji małych mobilnych modułów mieszkalnych z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż.

Według Emitenta wejście w nowy, rojujący segment rynku może mieć istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Spółki. Emitent w raportach kwartalnych będzie informował o przychodach generowanych ze sprzedaży domów modułowych.

c) Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w dniu 1 marca 2022 r. zawarła kolejną umowę dotyczącą wynajmu kolejnego lokalu komercyjnego o powierzchni ponad 180 m2 w inwestycji Dolna w Warszawie.

Dotychczas Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni nieskomercjalizowanej oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Miesięczny przychód z tytułu najmu kształtuje się na poziomie 45 000 zł netto miesięcznie.

d) Jednostka zależna Lokaty Budowlane SKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w 2021 r. otrzymała informację z Sądu o otrzymaniu od wyznaczonego przez sąd biegłego rewidenta wyceny nieruchomości będącej własnością spółki przy ul. Górczewskiej o powierzchni 15.000 mkw. gdzie na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę miał powstać budynek mieszkalny wielorodzinny podmiot oczekuje odszkodowania od 2015 roku. Po opinii biegłego sądowego z dnia 24 sierpnia 2022 r., pismem z dnia 30 września 2022 r. rozszerzono powództwo do kwoty 31.016.703 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Na dzień publikacji niniejszego raportu sprawa jest cały czas procedowana przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

3. Przewidywany rozwój

Zgodnie z opublikowaną 11 maja 2022 r. „Aktualizacją strategii rozwoju grupy kapitałowej”, dotychczasowa działalność spółki związana z realizacją inwestycji deweloperskich, została rozszerzona o nową działalność tj. budowę i sprzedaż domów modułowych oraz produkcję modelu turystycznego domu. Niestety trudny rok 2022 nie pozwolił na sprzedaż domów dlatego zostały w części przeznaczone na najem.

Rynek najmu zdecydowanie rozprzestrzenił się na większą skalę i pozwala osiągnąć wyższe przychody.

Dotychczasowa działalność grupy kapitałowej koncentrowała się na działalności deweloperskiej oraz na wynajmie nieruchomości komercyjnych, które zostały wybudowane przez spółki z grupy w ramach projektów deweloperskich. Od 2007 roku Emitent realizował budowy budynków mieszkalnych, usługowo-handlowych, mieszkalno-usługowych oraz domów jednorodzinnych, a także był właścicielem obiektu hotelowego.

Emitent obserwuje na rynku nieruchomości trendy, które w przyszłości mogą obniżyć przychody i rentowność nowych inwestycji deweloperskich oraz wydłużyć czas sprzedaży lokali. Według Emitenta niekorzystne zjawiska to:

- spadek zdolności kredytowej wynikającej ze wzrostu stóp procentowych oraz dalsza perspektywa wzrostu stóp procentowych,
- pogłębiający się niedobór pracowników budowlanych, którzy w wyniku wybuchu wojny w Ukrainie wyjechali z Polski,
- spadek dostępności gruntów inwestycyjnych,
- rosnące koszty realizacji inwestycji deweloperskich, w tym w szczególności wzrost kosztów materiałów budowlanych.

Emitent zakłada jednak, że problemy na rynku nieruchomości mieszkalnych mogą być przejściowe, a fundamentalnie na polskim rynku nieruchomości panuje deficyt mieszkań, który dodatkowo został zwiększony poprzez napływ około 2 mln osób z Ukrainy do Polski w okresie od lutego 2022 r. Dlatego też Spółka planuje skupić się na realizacji domów i mieszkań na wynajem

Emitent analizując sytuację na rynku nieruchomości wskazuje, że na rynku domów jednorodzinnych coraz większą popularność zdobywają technologie alternatywne do technologii murowanej. Zaletą np. domów modułowych jest szybki proces inwestycyjny oraz niższe koszty. Emitent planuje zwiększać skalę na tym rynku poprzez współpracę z Wood Core House Sp. z o. o. ("WCH"). i lub wykonać własną produkcję wg własnych projektów w technologii szkieletowej na działce w Świącicach koło Warszawy.

Powstał już jeden prototypowy moduł mieszkalny o niewielkiej powierzchni 27 m² który, jest przewożony w częściach kubaturowych na przyczepach do 3,5 t przez samochód typu SUV i montowany w ciągu jednego dnia u nabywcy. Można go obejrzeć na www.domekspresowe.pl

Aktualnie biuro projektowe wykonuje koncepcje mobilnych modułów mieszkalnych w technologii szkieletu drewnianego pod potrzeby rynku również Niemieckiego i Ukraińskiego

Działalność deweloperska

Zarząd Emitenta zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Obecnie spółka zależna Emitenta wystawiła na sprzedaż 514 mkw. wynajętych lokali, znajdujących się w budynku Dolna 41 w Warszawie za 6,3 mln PLN netto, a pozyskane środki po spłacie kredytów hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie. Ponadto Zarząd Emitenta oczekuje na wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynku usługowego, który planuje wybudować na swojej działce przy ulicy Okrętowej w Warszawie.

2. Budowa i sprzedaż domów modułowych

Obecnie Emitent wybudował 5 z 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 39 mkw. zakupionych od WCH na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy będą stanowiły stałą wystawę domów ekspresowych, natomiast docelowo część domów zostało aportem rzeczowym sprzedane do spółki celowej za 600 000 pln. Emitent uruchomił nową stronę internetową z ofertą kilkunastu projektów domów modułowych pod adresem www.domyekspresowe.pl. Emitent planuje realizować sprzedaż i budowę domów modułowych i mobilnych oraz elementów mieszkalnych do montażu domów o powierzchni od 27 do 144 mkw.

Zarząd Emitenta ocenia, że potencjalny popyt na nową usługę może być wysoki dzięki korzystnemu otoczeniu rynkowemu. Historycznie wysokie ceny mieszkań w Warszawie i pandemia COVID-19, która upowszechniła pracę zdalną, zapoczątkowały trend poszukiwania działek i budowania domów poza miastem. Ponadto proces budowlany dla domów modułowych jest stosunkowo krótki i dzięki temu tańszy w porównaniu z tradycyjną technologią.

3. Produkcja modelu turystycznego domu według własnego projektu

Emitent poprzez nową spółkę celową z udziałem inwestora planuje uruchomić w Świącicach nową halę magazynowo - produkcyjną, w której będzie produkować małe domy turystyczne według własnego projektu o powierzchni zabudowy ok. 35 mkw. i powierzchni użytkowej ok. 50 mkw. w lokalizacjach turystycznych, które będą przeznaczone na wynajem lub sprzedaż. Emitent planuje produkcję domów modułowych.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa Kapitałowa i Spółka Lokaty Budowlane nie prowadziła badań rozwojowych w 2022 r.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania jednostkowego

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres	Dane za okres	Dane za okres	Dane za okres
	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
	W PLN	W PLN	W EUR	W EUR
Przychody ze sprzedaży ogółem	911 366,29	1 954 578,35	194 325,31	424 963,77
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	475 268,31	1 272 618,18	101 338,69	276 692,22
Amortyzacja	6 585,72	6 585,72	1 404,23	1 431,87
Zysk (strata) brutto	-192 141,53	189 153,44	-40 969,22	41 125,68
Zysk/strata netto	-234 713,60	132 252,46	-50 046,61	28 754,29
Przepływy pieniężne netto razem	40 583,32	4 083,58	8 653,34	887,85
Aktywa trwałe	21 079 222,77	21 028 951,86	4 494 599,62	4 572 107,64
Aktywa obrotowe	2 270 181,71	2 115 580,20	484 057,59	459 968,74
Aktywa razem	23 349 404,48	23 144 532,06	4 978 657,22	5 032 076,37
Należności krótkoterminowe	2 208 998,01	1 917 640,33	471 011,75	416 932,72
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	46 068,15	183 554,41	9 822,84	39 908,34
Zobowiązania krótkoterminowe	6 307 904,36	6 411 924,11	1 344 997,62	1 394 078,38
Zobowiązania długoterminowe	31 166 787,00	30 593 524,50	6 645 512,06	6 651 633,80
Kapitał własny	-16 223 083,79	-15 988 370,19	-3 459 153,46	-3 476 186,07
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00	3 021 094,69	3 080 539,20

Jednostkowe przychody z działalności operacyjnej w roku 2021/2022 wyniosły 911 tys. zł. zatem były niższe o

1 043 tys. pln w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Działalność podstawowa zamknięta została stratą brutto w wysokości – 192 tys. pln, co w głównej mierze wynika z dokonanego odpisu należności udzielonej pożyczki podmiotowi zewnętrznemu. Wynik finansowy netto wynosi -234 713,60 pln, zaś aktywa ogółem 23 349 404,48 co pokazuje niską rentowność, która wynika z prowadzonej przez Spółkę inwestycji od 2021 r. Spółka osiągnęła przychody z tytułu świadczonych usług generalnego wykonawstwa w latach poprzednich a rozliczonych ostatecznie w 2022 r. Stąd też w wyniku profilu prowadzonej działalności Spółka w na etapie inwestycji ponosi nakłady/wydatki a osiągnięcie zysków możliwe jest dopiero po jej zakończeniu.

W 2022 r. w stosunku do 2021 r. nastąpił wzrost aktywów trwałych o 204 tys. pln, w głównej mierze wynika on z budowy domków modułowych, tym samym zwiększenia nakładów na środki trwałe w budowie.

Aktywa trwałe w 2022 r. wynosiły 21 079 222,77 zaś aktywa obrotowe 2 270 181,71 pln. Wysoki wskaźnik aktywów trwałych wynika przede wszystkim z trwającej budowy domków modułowych, które w przyszłych okresach będą przeznaczone na cele najmu oraz będą stanowić wystawę dla celów prezentacji.

Wysokość zgromadzonych środków pieniężnych jest stosunkowo niska do potrzeb realizacji nowych przedsięwzięć stąd też Zarząd już w 2021 r. podjął kroki o dokonaniu dopłat do kapitału oraz poszukiwania inwestora a ostatecznie w 2022 r. pozyskano inwestora, który objął udziały w podmiocie Lokaty Budowlane Chłodna sp. z o.o.

Szczegółowy zakres rzeczowych aktywów trwałych został przedstawiony w informacji dodatkowej.

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania skonsolidowanego

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2022– 31.12.2022	Dane za okres 01.01.2021– 31.12.2021	Dane za okres 01.01.2022– 31.12.2022	Dane za okres 01.01.2021– 31.12.2021
	W PLN	W PLN	W EUR	W EUR
Przychody ze sprzedaży ogółem	2 041 176,00	16 034 290,33	435 228,04	3 486 170,01
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 709,12	5 601 417,76	9 319,84	1 217 858,36
Amortyzacja	6 585,72	6 585,72	1 404,23	1 431,87
Zysk (strata) brutto	-634 691,88	5 165 256,62	-135 331,64	1 123 028,36
Zysk/strata netto	-677 263,95	4 507 949,64	-144 409,04	980 116,89
Przepływy pieniężne netto razem	-30 420,33	-1 260 005,39	-6 486,35	-273 949,95
Aktywa trwałe	13 439 835,69	12 637 525,63	2 865 697,71	2 747 646,57
Aktywa obrotowe	4 567 666,10	5 083 194,75	973 936,78	1 105 186,49
Aktywa razem	18 007 501,79	17 720 720,38	3 839 634,49	3 852 833,06
Należności krótkoterminowe	203 711,66	267 407,57	43 436,25	58 139,66
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	335 072,96	543 562,87	71 445,65	118 181,26
Zobowiązania krótkoterminowe	4 329 677,55	4 167 433,49	923 191,87	906 081,99
Zobowiązania Długoterminowe	22 844 607,79	22 013 149,76	4 871 022,37	4 786 091,61
Kapitał własny	-12 316 663,97	-11 639 400,02	-2 626 210,36	-2 530 634,43
Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00	3 076 810,17	3 137 350,96

Grupa kapitałowa zamknęła rok 2022 stratą netto w wysokości 677,2 tys. pln a w porównaniu do poprzedniego roku nastąpił spadek o 3 830,6 tys. pln. Osiągnięte straty w bieżącym okresie oraz dość znaczące zyski osiągnięte w 2021 r. wynikają ze specyfiki działalności, w wyniku której na początkowej fazie podmioty prowadząc inwestycję ponoszą koszty i dopiero w perspektywie kilkuletniej następuje rozliczenie a efekty zauważalne są na wyniku. Osiągnięty wynik w 2021 r. był możliwy dzięki zakończonej inwestycji przy ul Dolnej oraz w wyniku sfinalizowania sprzedaży części lokali a także wynajmie pozostałej części.

W 2022 r. w stosunku do 2021 r. w całej grupie nastąpił znaczący wzrost aktywów trwałych o 802 tys. pln, w głównej mierze wynika on z budowy domków modułowych, tym samym zwiększenia nakładów na środki trwałe w budowie.

Aktywa trwałe w 2022 r. wynosiły 13 439 835,69 zaś aktywa obrotowe 4 567 666,10 pln. Wysoki wskaźnik aktywów trwałych wynika przede wszystkim z trwającej budowy domów, które w przyszłych okresach będą przeznaczone na cele sprzedaży, najmu oraz będą pełnić rolę prezentacji.

Wzrost zobowiązań długoterminowych jak również krótkoterminowych wynika ze wzrostu stóp procentowych, które spowodowały wysoki wzrost części odsetkowej finansowania.

Kapitał podstawowy kształtuje się na tym samym poziomie co w ubiegłym roku.

Przewidywana sytuacja finansowa i podejmowane środki przywrócenia zdolności działalności.

Obecnie spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna wystawiła na sprzedaż 514 mkw. wynajętych lokali, znajdujących się w budynku Dolna 41 w Warszawie, a pozyskane środki po spłacie kredytów hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie. Ponadto Zarząd oczekuje na wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynku usługowego, który planuje wybudować na swojej działce przy ulicy Okrętowej w Warszawie.

Zarząd planuje pozyskać inwestora finansowego, który mógłby objąć 50% udziałów w nowej spółce celowej, która będzie realizowała budowę osiedla domów bliźniaczych w technologii modułowej w okolicach Warszawy. Jednostka wraz z nowym inwestorem w ramach rozpoczęcia nowej działalności planuje nabyć 5 działek, na których ma powstać osiedle składające się z 10 segmentów, o powierzchni ok. 120 mkw. każdy. Domy mają być budowane na bazie domów ekspresowych - modułowych wyprodukowanych przez WCH.

Jednostka dominująca zawarła umowę ramową z WCH, który jest producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej i dostarcza na rzecz Emitenta swoje konstrukcje. Obecnie podmiot buduje 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 150 mkw. zakupionych od WCH na swojej działce w Świecicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy będą stanowiły stałą wystawę domów ekspresowych, natomiast docelowo 4 domy wraz z działkami mają zostać sprzedane w perspektywie kilkuletniej.

Ponadto Lokaty Budowlane SKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oczekuje od 2015 r. na odszkodowanie z tytułu nieruchomości będącej własnością spółki przy ul. Górczewskiej o powierzchni 15.000 mkw. gdzie na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę miał powstać budynek mieszkalny wielorodzinny. Rozprawa sądowa została przeniesiona na wrzesień 2023 r.

6. Udziały własne

Spółka, nie posiada akcji własnych

7. Posiadane przez jednostkę oddziały

Jednostka nie posiada udziałów

8. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy

9. Czynniki ryzyka i zagrożeń

Działalność gospodarcza obarczona jest wieloma czynnikami ryzyka i zagrożeń. W obecnej, trudnej sytuacji gospodarczej oceniamy ryzyko Spółki jako średnie i podejmujemy działania aby zapobiec zagrożeniu kontynuacji działalności.

Zarząd obserwuje na rynku nieruchomości trendy, które w przyszłości mogą obniżyć przychody i rentowność nowych inwestycji deweloperskich oraz wydłużyć czas sprzedaży lokali. Według nas niekorzystne zjawiska to:

- spadek zdolności kredytowej wynikającej ze wzrostu stóp procentowych oraz dalsza perspektywa

- wzrostu stóp procentowych,
- pogłębiający się niedobór pracowników budowlanych, którzy w wyniku wybuchu wojny w Ukrainie wyjechali z Polski,
 - spadek dostępności gruntów inwestycyjnych,
 - rosnące koszty realizacji inwestycji deweloperskich, w tym w szczególności wzrost kosztów materiałów budowlanych.

Zakładamy jednak, że problemy na rynku nieruchomości mieszkalnych mogą być przejściowe, a fundamentalnie na polskim rynku nieruchomości panuje deficyt mieszkań, który dodatkowo został zwiększony poprzez napływ około 2 mln osób z Ukrainy do Polski w okresie od lutego 2022 r.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości wynika, że na rynku domów jednorodzinnych coraz większą popularność zdobywają technologie alternatywne do technologii murowanej. Zaletą np. domów modułowych jest szybki proces inwestycyjny oraz niższe koszty.

Zarząd podjął szereg działań w celu realizacji przyjętych przedsięwzięć. Realizacja ich rozpoczęta została już w 2021 r. i będzie kontynuowana w następnych okresach sprawozdawczych.

Warszawa, dnia 29.05.2023