



LOKATY BUDOWLANE S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK OBROTOWY 2012

sporządzony zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 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 2012 rok
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2012 rok
- Oświadczenie Zarządu o prezentacji dokumentów finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami
- Oświadczenie Zarządu dotyczące zgodności procedur przy wyborze podmiotu uprawnionego do badania
- Opinia i raport z badania sprawozdania finansowego

Warszawa, 10 czerwca 2013 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 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.....	str. 6
4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.....	str. 7
5. Roczne sprawozdanie finansowe.....	str. 8
6. Sprawozdanie z działalności Emitenta.....	str. 8
7. Opinia biegłego rewidenta.....	str. 8
8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta.....	str. 8
9. Oświadczenie o stosowaniu Dobrych Praktyk.....	str. 9

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi, Szanowni Państwo

Przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Spółki w 2012 r. Był to okres dalszego rozwoju Spółki oraz, co kluczowe z punktu widzenia wszystkich akcjonariuszy Spółki, czas gdy sukcesywnie była budowana wartość firmy.

W 2012 roku to czas, kiedy hotelu w podwarszawskich Świącicach osiągnął rentowność operacyjną, co znacząco przybliżyło Spółkę do sprzedaży tego obiektu. Uruchomienie i rozwój działalności Hotelu Świącice było ważną częścią naszej strategii. Celem na 2012 rok była budowa silnej marki hotelu na rynku lokalnym oraz w branży marketingowo-szkoleniowej - co dzięki ciężkiej pracy zostało osiągnięte. To duży sukces naszej Spółki - który przyczynił się do znacznego wzrostu wartości Lokat Budowlanych. Z uwagi na nie najlepszą koniunkturę na rynku hotelarskim - oferowane ceny za tego typu obiekty nie satysfakcjonują Spółki, jednak nie rezygnujemy ze starań dotyczących sprzedaży hotelu, za cenę która odpowiadałaby wartości godziwej dla tego obiektu.

W 2012 roku Lokaty Budowlane koncentrowały się również na realizacji inwestycji, które zostały zapoczątkowane w 2010 r. Efektem tych działań było rozpoczęcie prac budowlanych w inwestycji na ulicy Saskiej w Warszawie, oraz koordynacja działań zmierzających do rozpoczęcia budowy w Warszawskiej dzielnicy Włochy.

Spółka ma zagwarantowane środki finansowe na realizację tych inwestycji, zaś wyniki sprzedaży lokali w inwestycji na ulicy Saskiej są bardzo dużym sukcesem dla naszej firmy, gdyż udało się doprowadzić do sprzedaży $\frac{3}{4}$ lokali znalazło już nabywców, przed ukończeniem prac budowlanych.

W 2012 roku - nasze obligacje debiutowały również na rynku Catalyst, co znacząco podniosło wiarygodność Spółki i pośrednio przyczyniło się do naszego sukcesu.

Lokaty Budowlane nie ustają również w poszukiwaniu kolejnych inwestycji, które można zrealizować w najbliższym czasie. Wierzymy, że nasza obecność na rynku kapitałowym będzie dużą przewagą konkurencyjną, z której umiemy skorzystać. Dzięki gotowości do współpracy z potencjalnymi partnerami biznesowymi (np. właścicielami gruntów), oraz sprawności w pozyskiwaniu kapitału, jesteśmy w stanie razem zrealizować ambitne cele jakie sobie stawiamy.

Korzystając z okazji, chciałbym również 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 ZARZADU
inż. Marek Kwiatkowski

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2011 – 31.12.2011	Dane za okres 01.01.2012- 31.12.2012	Dane za okres 01.01.2011- 31.12.2011	Dane za okres 01.01.2012 – 31.12.2012
	W PLN	W PLN	W EURO	W EURO
Przychody ze sprzedaży ogółem	22 081,20	553 759,20	4 999,37	135 453,06
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 273 956,00	-1 950 271,12	-62 025,90	-477 048,85
Amortyzacja	581 476,59	1 044 399,45		255 466,82
Zysk (strata) brutto	-1 010 685,64	-3 309 070,48	-228 827,58	-809 419,91
Zysk/strata netto	- 1 109 614,44	-3 047 291,29	-251 225,87	-745 387,04
Przepływy pieniężne netto razem	-1 691 091,03	-2 002 891,84	-382 876,98	-489 920,22
Aktywa trwałe	31 406 892,89	30 129 784,91	7 110 779,95	7 369 939,07
Aktywa obrotowe	11 576 334,68	11 907 111,75	2 620 977,78	2 912 556,08
Aktywa razem	42 983 227,57	42 036 896,66	9 731 757,74	10 282 495,15
Należności krótkoterminowe	484 955,29	2 380 163,37	109 797,88	582 203,26
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Inwestycje krótkoterminowe	11 088 365,11	6 339 950,27	2 510 497,44	1 550 792,59
Zobowiązania krótkoterminowe	11 466 263,04	19 649 798,95	2 596 056,66	4 806 467,14
Zobowiązania długoterminowe	15 632 161,33	9 600 000,09	3 539 250,44	2 348 221,73
Kapitał własny	12 923 990,52	9 876 699,23	2 926 098,20	2 415 904,12
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00	3 207 895,31	3 465 738,47

Powyższe dane za 2012 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2012 roku wynoszącego 4,0882.

Powyższe dane za 2011 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2011 roku wynoszącego 4,4168

2a. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

Emitent - zgodnie z § 5 ust. 2 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu "Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect oraz art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, w świetle którego konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej lub współzależnej niebędącej spółką handlową, jeżeli, dane finansowe tej jednostki są nieistotne dla realizacji obowiązku określonego w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości, w brzmieniu: „jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy” - nie jest zobligowany do przedstawiania skonsolidowanego raportu rocznego. Mając na uwadze interes wszystkich akcjonariuszy w zakresie dostępu do informacji - poniżej zostały przedstawione skonsolidowane wybrane dane finansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2012 – 31.012.2012	Dane za okres 01.01.2011 – 31.31.2011	Dane za okres 01.01.2012 – 31.012.2012	Dane za okres 01.01.2011 – 31.31.2011
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	3 823 387	1 731 863	935 225,04	392 108,09
Amortyzacja	1 051 382	583 388	257 174,80	132 083,86
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 964 793	-2 714 834	-480 601,00	-614 660,84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 173 201	-1 723 343	-531 578,93	-390 179,09
Zysk (strata) brutto	-3 620 716	-3 009 877	-885 650,41	-681 461,01
Zysk (strata) netto	-3 358 937	-3 108 805	-821 617,58	-703 859,13

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.12.2012	Dane na dzień 31.12.2011	Dane na dzień 31.12.2012	Dane na dzień 31.12.2011
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	444 793	421 578	108 799,23	95 448,74
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	46 392	4 502 885	11 347,78	1 019 490,36
Kapitał podstawowy	14 168 632	14 168 632	3 465 738,47	3 207 895,31
Zobowiązania długoterminowe	9 600 000	15 632 161	2 348 221,71	3 539 250,36
Zobowiązania krótkoterminowe	23 158 388	14 723 651	5 664 690,57	3 333 556,19

Powyższe dane za 2012 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2012 roku wynoszącego 4,0882.

Powyższe dane za 2011 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2011 roku wynoszącego 4,4168

3. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2012 rok

Zarząd spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za rok 2012 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.

Sprawozdanie Zarządu Lokat Budowlanych S.A. z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki oraz opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

4. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2012 rok

Zarząd spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Biuro Audytorsko-Finansowe „Skonto-Ficadex” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Baśniowej 3, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

Ponadto, oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania za 2012 rok, spełniali warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



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

7. Opinia biegłego rewidenta

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

9. 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, 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	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. 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
	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 roku 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	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	stosowana

Podpisy członków Zarządu:


PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski