



**LOKATY  
BUDOWLANE S.A.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
ZA OKRES OD 01.01.2012 -31.12.2012 ROKU**

## **I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE**

### **1. 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 Poniatowskie 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 Poniatowskie Sp. z o.o.

### **2. Zezwolenia i przedmiot przedsiębiorstwa**

Zgodnie ze statutem Spółki, na podstawie wpisu Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 grudnia 2009 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Lokaty Budowlane S.A. to spółka o charakterze dewelopersko-budowlanym. Spółka Lokaty Budowlane jest również właścicielem (poprzez spółkę zależną) obiektu hotelowego wraz z zapleczem

gastronomicznym w podwarszawskich Świącicach oraz realizuje dwie inwestycje deweloperskie w Warszawie.

### 3. 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 2012 roku kapitał zakładowy wynosił 14 168 632 zł

### 4. Struktura organów Spółki w 2012 roku

#### Osoby zarządzające:

| Imię i nazwisko   | Funkcja        | Data powołania do Zarządu Spółki | Data odwołania lub rezygnacji z pełnionej funkcji |
|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Marek Kwiatkowski | Prezes Zarządu | 15 października 2009 roku        |                                                   |

#### Osoby nadzorujące:

| Imię i nazwisko     | Funkcja                            | Data powołania do Rady Nadzorczej | Data ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej |
|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| Edward Szczytowski  | Przewodniczący Rady Nadzorczej     | 3 listopada 2009 roku             |                                              |
| Wojciech Poleć      | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | 3 listopada 2009 roku             |                                              |
| Georgi Rozenwajg    | Członek Rady Nadzorczej            | 3 listopada 2009 roku             |                                              |
| Mariusz Kierebiński | Członek Rady Nadzorczej            | 3 listopada 2009 roku             |                                              |
| Jerzy Kwilman       | Członek Rady Nadzorczej            | 3 listopada 2009 roku             |                                              |

## 5. Informacje dotyczące akcjonariuszy Spółki

Na dzień 31 grudnia 2012 roku akcjonariat Spółki przedstawiał się następująco:

| Akcjonariusz      | Liczba akcji | % akcji | Liczba głosów | % głosów |
|-------------------|--------------|---------|---------------|----------|
| Marek Kwiatkowski | 23 687 171   | 53,50   | 23 687 171    | 53,50    |
| Tali Sagi         | 9 580 588    | 21,64   | 9.580.588     | 21,64    |
| Efraim Sagi       | 9.580.588    | 21,64   | 9.580.588     | 21,64    |
| Pozostali         | 1.428.628    | 3,22    | 1.428.628     | 3,22     |

## II. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Biorąc pod uwagę zakres działalności prowadzonej w roku 2012 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.

Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu i sprzedaży powierzchni, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne, jak również na utrzymanie wartości nieruchomości. Jest to związane z cyklem inwestycyjnym Emitenta, który powinien ulec zmianie w 2012 roku, kiedy do sprzedaży zostaną skierowane części budowanych obecnie nieruchomości.

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 dokończenie budowy realizowanego projektu hotelowego w podwarszawskich Świącicach.

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

### **III. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI**

W okresie od stycznia 2012 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

20 stycznia 2012 r. rozpoczęły się prace budowlane w inwestycji na ulicy Saskiej 12/12A w Warszawie, gdzie ma powstać budynek o łącznej powierzchni użytkowej 4120,28 m<sup>2</sup>.

15 lutego 2012 r. Lokaty Budowlane S.A. złożyła do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosek o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 5.500 (słownie: pięć tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w dniu 4 kwietnia 2012 r.

11 maja 2012 r. Lokaty Budowlane SA otrzymały ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Warszawy w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę dla budynku wielorodzinnego, wraz z garażem podziemnym o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 1250 m<sup>2</sup> w inwestycji na ulicy Rybnickiej 57/59 w Warszawie.

28 czerwca 2012 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokaty Budowlane SA., które zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za 2011 r. i udzieliło skwitowania członkom organów Spółki.

10 lipca 2012 r. została zawarta umowa pożyczki, z Markiem Kwiatkowskim, który posiada 53,32 proc. udział w kapitale akcyjnym, na kwotę 200 tys. zł. Saldo udzielonych pożyczek przez Marka Kwiatkowskiego na rzecz Lokaty Budowlane S.A. wyniosło po tej umowie 4 100 tys. PLN. Kolejną umowę Spółka zawarła z akcjonariuszem Efraimem Sagi (21,64 proc. udział w kapitale akcyjnym), który udzielił pożyczki na kwotę 500 tys. zł., zaś saldo udzielonych pożyczek wyniosło 5 485 tys. zł.

31 sierpnia 2012 r. Marek Kwiatkowski, który posiada 53,32 proc. udział w kapitale akcyjnym, zawarł umowę i udzielił pożyczki spółce Lokaty Budowlane S.A. na kwotę 200 tys. zł. Saldo udzielonych pożyczek przez Marka Kwiatkowskiego na rzecz Lokaty Budowlane S.A. wyniosło po tej umowie 4 300 tys. PLN.

31 października 2012 Marek Kwiatkowski, który posiada 53,32 proc. udział w kapitale akcyjnym, zawarł umowy i udzielił pożyczek spółce Lokaty Budowlane S.A. na kwotę 330 tys. zł. Saldo udzielonych pożyczek przez Marka Kwiatkowskiego po tej transakcji na rzecz Lokaty Budowlane S.A. wyniosło 4 630 tys. PLN. Jednocześnie akcjonariusz Efraim Sagi (21,64 proc. udział w kapitale akcyjnym) również zawarł umowy i udzielił pożyczek spółce Lokaty Budowlane S.A. na kwotę 550 tys. zł. Saldo udzielonych przez Efraima Sagi pożyczek na rzecz Lokaty Budowlane S.A. wyniosło po tej transakcji 6 035 tys. zł.

16 stycznia 2013 r. Marek Kwiatkowski, zawarł umowę i udzielił pożyczki spółce Lokaty Budowlane S.A. na kwotę 50 tys. zł. Saldo udzielonych pożyczek przez Marka Kwiatkowskiego na rzecz Lokaty Budowlane S.A. po tej umowie wyniosło 4 680 tys. PLN. Jednocześnie akcjonariusz Efraim Sagi również zawarł umowę i udzielił pożyczki spółce Lokaty Budowlane S.A. na kwotę 175 tys. zł. Saldo udzielonych pożyczek udzielonych przez Efraima Sagi na rzecz Lokaty Budowlane S.A. po tej transakcji wynosiło 6 210 tys. zł.

#### IV . AKTUALNA I PRZEWIDYWALNA SYTUACJA FINANSOWA

##### 1. Wynik finansowy za 2012 rok

| Wyszczególnienie                                      | 2011<br>[tys. zł] | 2012<br>[tys. zł] |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b> | <b>22,08</b>      | <b>553,75</b>     |
| Koszty działalności operacyjnej                       | <b>1 484,50</b>   | <b>2 378,37</b>   |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                            | <b>-1 462,41</b>  | <b>-1 824,62</b>  |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej             | <b>-273,95</b>    | <b>-1 950,27</b>  |
| Zysk (strata) na działalności gospodarczej            | <b>-1 010,68</b>  | <b>-3 309,07</b>  |
| Zysk (strata) brutto                                  | <b>-1 010,68</b>  | <b>-3 309,07</b>  |
| Podatek dochodowy                                     | <b>98,92</b>      | <b>261,77</b>     |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                            | <b>-1 109,61</b>  | <b>-3 047,29</b>  |

##### 2. Główne czynniki wpływające na wynik finansowy

Wśród głównych czynników mających wpływ na wynik finansowy należy wymienić m.in.:

- Koszt obsługi zadłużenia związanego z realizowanymi inwestycjami
- Cykl inwestycyjny w jakim znajduje się Spółka, co jest związane z ponoszeniem kosztów przygotowania i realizacji inwestycji. Zgodnie z założeniami przychody z tych inwestycji pojawią się w kolejnych okresach rozliczeniowych. W tym zwłaszcza koszty ponoszone w związku z realizacją inwestycji SASKA:
  - Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane finansowała w ciągu całego 2012 roku część nakładów ponoszonych na realizację inwestycji SASKA zgodnie z umową o generalnym wykonawstwie. Poniesione wydatki były ewidencjonowane w kosztach Spółki. Część tych wydatków w III i IV kwartale 2012 roku została refakturowana na Lokaty Budowlane Sp. z o.o. realizującą tę inwestycję (ok. 401 000 PLN). Pozostała kwota poniesionych wydatków została na dzień bilansowy przeniesiona z kosztów operacyjnych na rozliczenia międzyokresowe (ok. 2 115 000 PLN) i będzie refakturowana w 2013 roku.
- Bieżące koszty działalności, w tym związane ze statusem spółki publicznej notowanej na rynku NewConnect.

### 3. Aktywa i pasywa Spółki

Suma bilansowa na koniec 2012 roku wyniosła 42 036 896,66 złotych.

Na aktywa Spółki składają się przede wszystkim:

- rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 27 570 885,52
- inwestycje długoterminowe w kwocie 1 940 600,00
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 6 339 950,27

Główną pozycją pasywów bilansu tworzą:

- kapitał własny w kwocie 9 876 699,23
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie 32 160 197,43
- Rozliczenia międzyokresowe (ujemna wartość firmy) w kwocie 2 707 187,44

#### Kapitały własne Spółki

| Wyszczególnienie                     | Stan na dzień 31.12.2010 r.<br>[zł] |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Kapitał własny                       | 9 876 699,23                        |
| Kapitał podstawowy                   | 14 168 632,00                       |
| Należne wpłaty na kapitał podstawowy | 0                                   |
| Kapitał zapasowy                     | 2 193 736,80                        |
| Kapitał z aktualizacji wyceny        | 0                                   |
| Pozostałe kapitały rezerwowe         | 0                                   |
| Strata z lat ubiegłych               | -3 438 378,28                       |
| Zysk (strata) netto                  | -3 047 291,29                       |

### 4. Prognozy na kolejne lata

Zarząd Lokaty Budowlane S.A. opublikował raport bieżący nr 25/2012 z dnia 14 sierpnia 2012 r., w którym zdecydował o odwołaniu prognozy z uwagi na nie zrealizowanie jednej z głównych założeń prognozy. Zgodnie z założeniami sprzedaż hotelu powinna nastąpić w czerwcu 2012 r. Założono, iż hotel zostanie sprzedany po okresie uruchomienia i rocznej eksploatacji. Z uwagi na fakt, iż sprzedaż hotelu w prognozowanym terminie nie doszła do skutku, Zarząd Emitenta postanowił odwołać prognozy finansowe na lata 2012-2013.

### 5. Zatrudnienie

Przeciętne wynagrodzenie w 2012 roku w Spółce wynosiło 8 osób.

### 6. Wynagrodzenie Członków Zarządu, Rady Nadzorczej

Emitent wypłacił w roku 2012 wynagrodzenie osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i RN wynagrodzenie w łącznej wysokości 47 540 złote brutto.

### 7. Wniosek Zarządu Spółki co do podziału zysku

Zarząd wnosi o pokrycie wskazanej w 2012 roku straty w kwocie -3 047,29 tys. zł z zysków przyszłych okresów.

  
PREZES ZARZĄDU  
inż. Marek Kwiatkowski