

# ROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A. ZA ROK 2010

## **1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w roku obrotowym**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 635 252,70 zł. i jest podzielony na 12 705 054 akcji.

W 2010 roku Zarząd Spółki pracował w składzie:

- w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r.: pani Zofia Egierska jako Prezes, pan Jerzy Dyrz, pan Marek Uzdowski, pan Zbigniew Wasilewski jako Wiceprezesa.

W 2010r. Spółka kontynuowała realizację następujących przedsięwzięć:

1. przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII zadanie 6”, na ponad 200 mieszkań i lokali usługowych,
2. przedsięwzięcie w Zamieniu –osiedle mieszkaniowe jednorodzinne – II etap.

oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji:

1. przedsięwzięcie w Nowej Woli – osiedle mieszkaniowe jednorodzinne,
2. przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugosłowiańska” na około 300 mieszkań,
3. przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII zadanie 8”, na ponad 170 mieszkań i lokali usługowych

Ww. inwestycje objęte zostały działaniami marketingowymi poprzez udział w targach mieszkaniowych organizowanych na terenie Warszawy oraz poprzez szerokie działania na forach internetowych. Ich główny cel stanowiło pozyskanie nabywców.

Spółka w roku 2010 debiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Harmonogram prac związanych z debiutem przedstawiał się następująco:

- Złożenie prospektu do zatwierdzenia – 14.05.2010.
- Zatwierdzenie prospektu emisyjnego przez KNF – 09.09.2010.
- Udostępnienie prospektu emisyjnego w wersji elektronicznej na stronie internetowej Spółki i DM BOŚ SA – 15.09.2010.
- Złożenie do KNF Aneksu dot. Przedziału Cenowego – 22.09.2010.
- Publikacja Aneksu dot. Przedziału Cenowego – 04.10.2010.
- Zapisy w Transzy Małych Inwestorów – 05-18.10.2010.
- Zapisy w Transzy Dużych Inwestorów – 05-18.10.2010.
- Przydział akcji – 20.10.2010.
- Notowania PDA serii B – 27.10.2010.
- Zakończenie notowań PDA i rozpoczęcie notowań Akcji serii A i B na GPW – 20.12.2010.

W zakresie realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych w roku 2011 planowane jest rozpoczęcie budowy I i II etapu osiedla wielorodzinnego przy ul. Jugosłowiańskiej na ponad 200 mieszkań oraz II etap osiedla Wilga na ponad 170 mieszkań i lokali usługowych. Zaplanowano również rozpoczęcie realizacji nowego osiedla mieszkaniowego na ok. 100 mieszkań.

## **2. Omówienie podstawowych wyników finansowych oraz prognozowanych wyników za 2010 r.**

W zakresie realizacji prognoz na rok 2011 Spółka realizuje zaplanowany program.

W zakresie realizacji prognozy za rok 2010:

	<b>Zaplanowano (tys. zł)</b>	<b>Wykonano (tys. zł)</b>
Przychody ze sprzedaży (wariant porównawczy)	65 200	52 650
EBIT (Zysk z działalności operacyjnej)	15 400	10 850
Zysk netto	11 600	12 352

Różnice w osiągniętych przychodach ze sprzedaży wynikają ze zmiany struktury realizacji budownictwa jednorodzinnego na korzyść wielorodzinnego. W 2010 r. Spółka skoncentrowała swoje działania na realizacji zadania Wilga VII gdzie zaawansowanie projektu na koniec roku wyniosło 90 %, natomiast nie prowadziła dalszej realizacji osiedla w Nowej Woli ze względu na zdecydowanie większe zainteresowanie lokalami w obiektach wielorodzinnych. Wszystkie działania zostały skierowane na obiekty wielorodzinne zgodnie z istniejącym zapotrzebowaniem. W związku z tym nie nastąpiła zmiana stanu produktów wynikająca ze sprzedaży osiedla w Nowej Woli, a jedynie zwiększono przychody z tytułu większego zaawansowania os. Wilga oraz innych osiedli zgodnie z ich zaawansowaniem. Powyższe czynniki miały analogiczny wpływ na wynik na działalności operacyjnej. Dodatkowo wskaźnik ten jest niższy w stosunku do prognoz na skutek wyższych niż założone na 2010 rok kosztów wynagrodzeń. Było to spowodowane wprowadzeniem systemu motywacyjnego mającego na celu bardziej efektywną sprzedaż mieszkań oraz premiami wypłaconymi na koniec okresu obrotowego w związku z wyższym niż oczekiwano zyskiem netto.

Na dzień 31.12.2010r. po stronie aktywów i pasywów wykazano w bilansie 127.512 tys. zł, zaś kapitały własne to 57. 624 tys. zł,

Rok 2010 zamknął się wynikiem finansowym w kwocie 12.352 tys. zł

W odniesieniu do zysku netto – został zrealizowany ze zwyżką ok. 6,5%.

## **3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona**

### **RYZIKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE**

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak



zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

## **RYZIKO ZMIAN PRAWA W POLSCE**

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa w tym podatków. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

## **RYZIKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM**

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez Spółki budowlane, sprzyja osiąganiu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W latach 2008-2009 obserwowany był spadek popytu (w 2010 r. sytuację można określić jako stabilną), zaostroszony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako wysoki.

## **RYZIKO ZWIĄZANE Z POLITYKĄ KREDYTOWĄ BANKÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

W latach 2008-2009 (w 2010 r. sytuację można określić jako stabilną), banki w Polsce zaostriżyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. W sytuacji kontynuacji przez banki takiej polityki w kolejnych latach może to doprowadzić do wydłużenia okresu dekonunktury w branży budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.





## **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

W segmencie rynku, na którym działa Spółka działa duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencje stanowią zarówno stosunkowo niewielkie firmy świadczące usługi o niskim stopniu jakości i niskiej cenie jak i silne grupy kapitałowe uczestniczące w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujące usługi kompleksowe. Realizując obiekty w dobrych lokalizacjach, starannie wykonane i po atrakcyjnej cenie, Spółka obecnie z powodzeniem konkuruje zarówno z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi, korzystającymi z ekonomii skali. Jednakże zwiększona konkurencja w segmencie usług budowlanych oraz deweloperskich może spowodować, iż Spółka aby realizować kolejne kontrakty budowlane, zmuszona będzie do obniżenia oferowanych cen. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

## **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WARSZAWIE**

Znaczna część terenów na obszarze miasta stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy związane z wydłużeniem procedury uzyskania pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

## **RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNĄ ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH**

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi m.in. z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty



związane ze zmianą wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu budowlanego. Pomimo iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

## **RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH**

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) niezyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Spółki, (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) istotny wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (v) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (vi) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, (ix) ryzyko ewentualnych wad ujawnionych w okresie rękojmi, która Spółka będzie musiała usunąć na własny koszt (pomimo, że wady w okresie rękojmi objęte są gwarancją firmy wykonawczej), jak również (x) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako wysoki.

## **RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza (lub wymaga takowe od kontrahentów) analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu budowlanego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne, wody podskórne, niewypały, intensywne zmiany pogodowe powodujące nierównomierne podnoszenie i opadanie wód gruntowych. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu budowlanego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako mały.

## **RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA**

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia. W przypadku fizycznego zniszczenia budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może



ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt budowlany dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

## **RYZIKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI KOLEJNYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CENAMI LOKALI**

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów budowlanych po konkurencyjnych cenach, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w na terenie aglomeracji warszawskiej, na którym działa Spółka.

Pozyskanie kontraktów w celu realizacji kontraktów budowlanych w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności budowlanej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku istotnego spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających wstępnie założoną przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

## **RYZIKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI Z TYTUŁU BUDOWY I SPRZEDAŻY LOKALI**

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów budowlanych mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu budowlanego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Spółki. W konsekwencji Spółka, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec klientów, może nie być w stanie zrekompenzować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w



istotnie negatywny sposób wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową. Wystąpienie w przyszłości przez klientów Spółki z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE ORAZ OD WYSOKIEJ KLASY WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW**

Działalność Spółki jest zależna od członków kadry kierowniczej wyższego szczebla, szczególnie od członków Zarządu Spółki. Odejście któregośkolwiek z członków Zarządu Spółki może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Funkcjonowanie Spółki jest także w istotnym stopniu zależne od wysokiej klasy wykwalifikowanych pracowników. W wypadku istotnego rozszerzenia skali działalności Spółki i tym samym konieczności zatrudnienia dużej liczby dodatkowych, wykwalifikowanych pracowników, istnieje ryzyko wystąpienia problemów z ich pozyskaniem.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

### **RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ SPÓŁKI ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ GOCŁAW LOTNISKO**

W latach 2008-2010 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko. SM Gocław Lotnisko stanowi też istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych SM Gocław Lotnisko Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia odpowiedniej części kosztów stałych).

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami powiązanymi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy skarbowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Możliwe jest to także w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty powiązane ze Spółką nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w



zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane ze Spółką na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług). Spółka określa stopień, w jakim jest narażony na ryzyko jako niski.

## **RYZIKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW**

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających spółki wynikają z faktu powiązań osobowych tj. uczestnictwa członków Zarządu Spółki – Panów Marka Uzdowskiego oraz Zbigniewa Wasilewskiego również w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Spółki, z którym Spółka jest związana umowami.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i posiadają poniżej progu 20% akcji i głosów na jego Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami Spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. Spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pani Edyty Rytel od członków Zarządu Spółki – Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

## **RYZIKO DOTYCZĄCE NIEPOSIADANIA PRZEZ ŻADNEGO Z NIEZALEŻNYCH CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ WYKONUJĄCEJ ZADANIA KOMITETU AUDYTU KWALIFIKACJI W DZIEDZINIE RACHUNKOWOŚCI LUB REWIZJI FINANSOWEJ**

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649) w jednostkach zainteresowania publicznego działa komitet audytu, którego członkowie są powoływani przez radę nadzorczą lub komisję rewizyjną spośród swoich członków. Z kolei zgodnie z ust. 3 ww. przepisu w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu mogą zostać powierzone radzie nadzorczej. Ust. 4 wyżej cyt. przepisu stanowi, że w skład komitetu audytu wchodzi co najmniej 3 członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.



Wątpliwości interpretacyjne natomiast budzi kwestia, czy wymóg w zakresie spełnienia warunku niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej określony w ust. 4 art. 86 ww. ustawy, odnosi się również do przypadków, gdy w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu powierzone zostały radzie nadzorczej, gdyż przepisy analizowanej ustawy wprost nie rozstrzygają tej kwestii.

Ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest minimalizowane poprzez obecność w Radzie Nadzorczej Spółki Pana Henryka Kacprzaka.

Pan Henryk Kacprzak spełnia kryteria niezależnego członka Rady Nadzorczej, posiada stosowne uprawnienia i odpowiednie doświadczenie w zakresie księgowości.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

### **RYZYSKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI**

Pomimo że, w ocenie Spółki, posiada ona kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności i przy uwzględnieniu środków uzyskanych z tytułu emisji Akcji Serii B Spółka posiada wystarczający kapitał obrotowy na sfinansowanie swojej działalności, w przyszłości przy planowanym istotnym rozszerzeniu działalności okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych dla sfinansowania rozwoju w przyszłości okażą się skuteczne. Z tego też względu rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

### **RYZYSKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM AKCJI SPÓŁKI NA GPW**

Kursy na GPW są wypadkową popytu i podaży i podlegają wahaniom. Istnieje ryzyko zmian kursów akcji, które nie zawsze odzwierciedlają sytuację ekonomiczno-finansową spółek.

Ryzyko to dotyczy każdego inwestora uczestniczącego w obrocie papierami wartościowymi. Zbywanie w przyszłości akcji Spółki przez dotychczasowych znaczących akcjonariuszy może mieć wpływ na kurs akcji na GPW.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

### **RYZYSKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI**

Zgodnie z § 30 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy może zawiesić obrót papierami wartościowymi na okres do trzech miesięcy.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

### **RYZYSKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO**

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

### **RYZYSKO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI NAŁOŻENIA NA SPÓŁKĘ KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KNF ZA NIEWYKONANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA**



Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie, w sytuacji, gdy Spółka publiczna nie dopełnia obowiązków wymaganych prawem, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć na podmiot, który nie dopełnił obowiązków, karę pieniężną do wysokości 1,0 mln zł albo wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych, na czas określony lub bezterminowo, z obrotu na rynku regulowanym, albo zastosować obie z powyższych sankcji łącznie. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

#### **4. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.**

Nie dotyczy spółki.

**5. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Spółki ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.**

#### **PRODUKTY W REALIZACJI**

##### **1) 230 lokali mieszkalnych u usługowych w os. Wilga VII - inwestycja w toku**

Inwestycja realizowana w Warszawie, na Gocławiu u zbiegu ulic Jana Nowaka Jeziorańskiego i Rechniewskiego pn. WILGA VII.

W ramach tej inwestycji powstają:

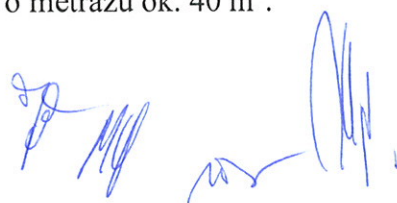
- mieszkania jednopokojowe o metrażach od 35 do 38,5 m<sup>2</sup>,
- mieszkania dwupokojowe o metrażach od 45 do 59 m<sup>2</sup>,
- mieszkania trzypokojowe o metrażach od 62 do 77 m<sup>2</sup>,
- mieszkania czteropokojowe o metrażach 91 lub 101 m<sup>2</sup>.

Każde z mieszkań posiada obszerny balkon, taras lub loggię. Mieszkania wychodzące na poziom patio (urządzone na poziomie I piętra na płycie garażowej) posiadają dodatkowo własne ogródki.



Istnieje możliwość dokupienia do każdego z mieszkań miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (na poziomie -1 lub parteru). Na parterze budynku zaplanowano umieszczenie lokali usługowych.

Znaczna część oferty obejmuje najpopularniejsze wśród klientów mieszkania dwupokojowe. Dla mieszkań o metrażu ok. 60 m<sup>2</sup> Spółka przygotowała specjalną ofertę aranżacji architektonicznej, dzięki której można uzyskać mieszkanie trzypokojowe (pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz dwie sypialnie). Również dla mieszkań jednopokojowych istnieje specjalna oferta aranżacji architektonicznej. Dotyczy ona mieszkań o metrażu ok. 40 m<sup>2</sup>.





Dzięki jej wprowadzeniu w mieszkaniu jednopokojowym uzyskać można pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz oddzielny pokój sypialniany. Obie te oferty spotykają się ze sporym zainteresowaniem nabywców.

70% mieszkań obecnie oferowanych w inwestycji kwalifikuje się do rządowego programu „RODZINA NA SWOIM”. Zakupem mieszkania przy wsparciu tego programu zainteresowana jest spora część nabywców, głównie młodzi ludzie wieku do 35 lat.

Atutem inwestycji jest jej lokalizacja. Gocław zapewnia dobrą komunikację z Centrum miasta dzięki bliskości Tras Siekierkowskiej i Łazienkowskiej. Do 2012 roku powstanie również linia tramwajowa łącząca Gocław z ulicą Waszyngtona zapewniającą szybką komunikację z Centrum. Inwestycja zapewnia również bliskość centrów handlowych i rozrywkowych, co jest też uznawane jest za walor. Jednocześnie w bliskim sąsiedztwie znajdują się szkoły, basen, banki.

W roku 2010 sprzedano 107 lokali mieszkalnych.

## **2) 17 domów jednorodzinnych w przygotowaniu do realizacji w Osiedlu Słoneczne**



Osiedle „SŁONECZNE” w miejscowości Nowa Wola ul. Orna, Gmina Lesznów składać się będzie docelowo z 16 domów w zabudowie bliźniaczej + jeden dom wolnostojący na działce o łącznej powierzchni 1,22 ha. Oferta obejmuje 5 typów segmentów: typ A i B o powierzchni ok. 168 m<sup>2</sup>, typ C i D o powierzchni ok. 191 m<sup>2</sup>, segment typu E (wolnostojący) o powierzchni ok. 235 m<sup>2</sup>. Segmenty posadowione są na działkach o powierzchni 528- 634 m<sup>2</sup>.

Osiedle położone jest w odległości ok. 20 km od Centrum (dojazd ul. Puławską), wkomponowane jest w zabudowę willową, nieopodal CH Auchan. Mieszkańcy osiedla będą mieli dostęp do gminnego zespołu szkół i przedszkoli, dobrze zorganizowaną opiekę zdrowotną oraz możliwość sportu i rekreacji na terenach leśnych.

Z uwagi skoncentrowania się na realizacji i przygotowaniu projektów wielorodzinnych opóźniono realizację tego osiedla.

## **3) 4 domy jednorodzinne w Osiedlu Przy Parku II – inwestycja w toku**

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing official approval or authorization.





Osiedle Przy Parku II w miejscowości Zamienie przy ul. Cynamonowej będący drugim etapem osiedla Przy Parku – stanowiące 4 segmenty w zabudowie szeregowej. Budowa będzie zakończona w II kw. 2011 r.

#### **4) Ponad 230 lokali mieszkalnych i usługowych w Osiedlu „ISKRA” – w przygotowaniu**

Inwestycja realizowana będzie w ramach wspólnego przedsięwzięcia z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko, a zlokalizowana w pobliżu Wału Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugosłowiańskiej i Gen. Fieldorfa.

Atrakcyjność tego nowoczesnego kompleksu zapewnia jego doskonałe położenie skomunikowanie oraz bezpośrednie sąsiedztwo marketu Tesco i Bazaru Gocławskiego. Mieszkania zostały zaprojektowane tak, aby naszym przyszłym mieszkańcom umożliwić indywidualne wykonanie aranżacji własnej spełniającej ich oczekiwania.

W teren osiedla będzie wkomponowane własne patio rekreacyjne z placem zabaw dla dzieci, ogrody i tarasy zielone.

W I etapie realizacji kompleks będzie obejmował 230 mieszkań, lokale usługowe w parterze i dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy.

Planujemy rozpoczęcie budowy jeszcze w tym roku, okres realizacji 15 – 18 miesięcy

#### **5) Ponad 160 lokali mieszkalnych i usługowych w Osiedlu „WILGA VII BIS” – w przygotowaniu**

Inwestycja realizowana będzie w ramach wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko, zlokalizowana na warszawskim Gocławiu przy ul. Nowaka Jeziorańskiego, będzie kontynuacją osiedla „Wilga VII”, którego budowę Spółka kończy w maju 2011 roku.

W skład osiedla będzie wchodziło ponad 160 mieszkań, lokale usługowe w parterze i dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy.

Rozpoczęcie budowy planujemy jeszcze w tym roku, okres budowy 15 – 18 miesięcy.

#### **6. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje źródeł zaopatrzenia w materiały do produkcji,**



**w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką.**

#### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami zarówno w zakresie domów jednorodzinnych jak i mieszkań są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast mieszkania sprzedawane są na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gocław Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez spółdzielnię. Wspólny cel spółdzielni jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, ani innych odbiorców. Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku problemów finansowych SM Gocław Lotnisko Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia części kosztów stałych). Ryzyko związane ze współpracą ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko zostało opisane w Czynnikiach Ryzyka w Prospekcie.

#### Główne rynki zbytu Spółki

##### Opis otoczenia w jakim Spółka prowadzi swoją działalność

##### Główne rynki, na których Spółka prowadzi działalność:

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy. Budownictwo wielorodzinne Spółka realizuje głównie na terenie dzielnicy Praga Południe (obszar Gocławia), gdzie prowadzi lub prowadziła następujące inwestycje:

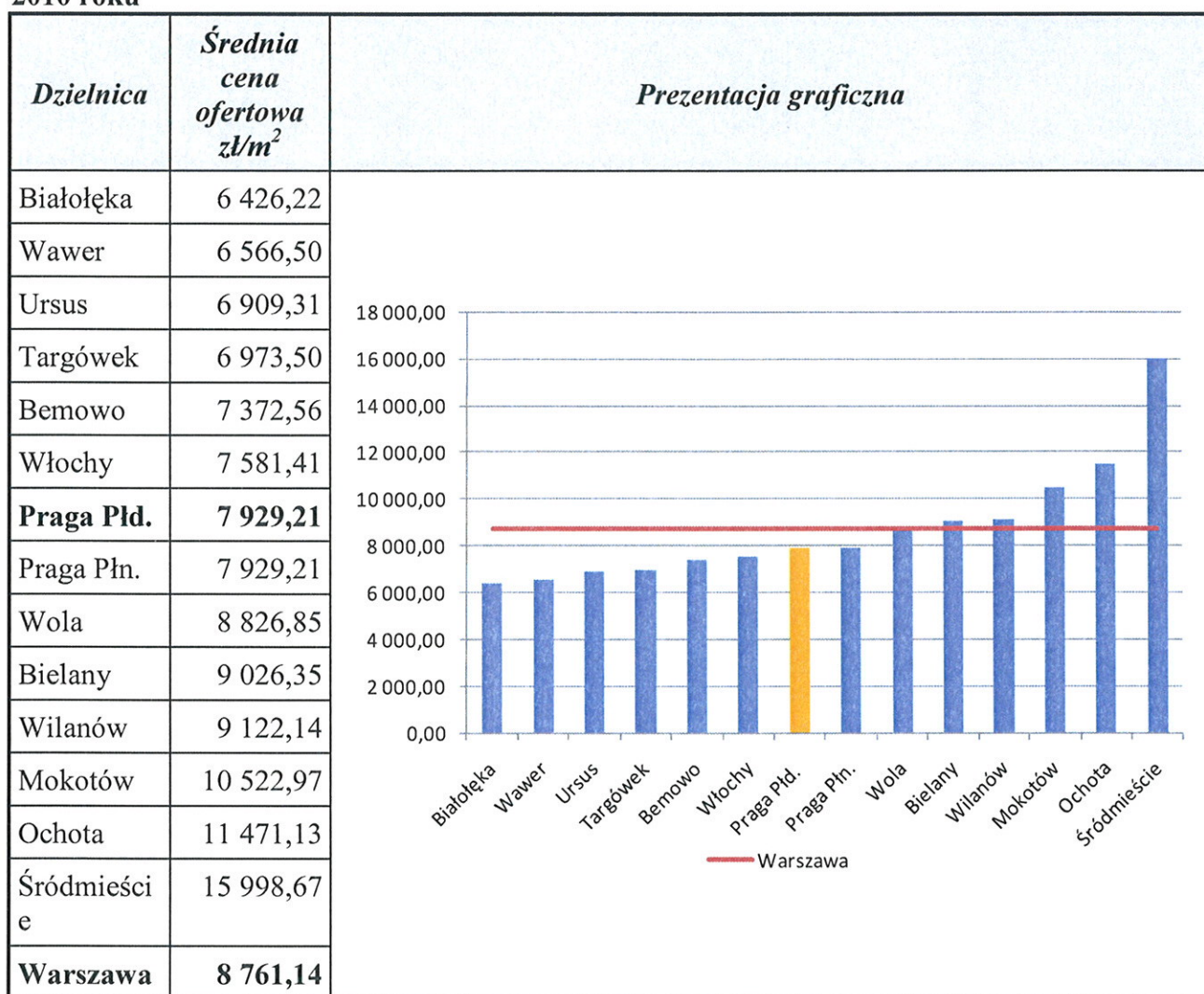
- ✓ w trakcie realizacji: budynek mieszkalno - usługowy pod nazwą „WILGA VII”;
  - ✓ w przygotowaniu: „WILGA VII zad. i 8” i „JUGOSŁOWIAŃSKA – OS. ISKRA”;
- W ramach budownictwa jednorodzinnego Spółka realizowała lub realizuje inwestycje w Warszawie i na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy:
- ✓ na terenie Gminy Lesznówola Spółka prowadzi lub prowadziła następujące inwestycje:
    - w trakcie realizacji: Osiedle „Przy Parku II” w miejscowości Zamienie - 4 segmenty w zabudowie szeregowej, o powierzchni 112 m<sup>2</sup> każdy, stanowią drugi etap już zrealizowanego osiedla „Przy Parku”;
    - w przygotowaniu: Osiedle „Słoneczne” w miejscowości Nowa Wola - 16 segmentów w zabudowie bliźniaczej i 1 dom wolnostojący;

Spółka działa na rynku warszawskim, przede wszystkim w dzielnicy Praga Południe (dokładnie; na obszarze Gocławia). Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica, znajdując się w odległości ok. 5 km od ścisłego centrum Warszawy jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Dla mieszkańców aktywnie spędzających czas jest tu



spore zaplecze sportowo – rekreacyjne (m. in. Basen Wodnik, hala sportowa Saska). Mieszkańcy mają dostęp do opieki medycznej. Nie brakuje tu również życia kulturalnego. Średnia cena oferowanych do sprzedaży mieszkań w dzielnicy Praga Południe wynosi 7.929,21 zł/m<sup>2</sup>, (dla całej Warszawy kształtuje się na poziomie 8.761,14 zł/m<sup>2</sup> – dane uzyskane przez Spółkę na podstawie cen ofertowych inwestycji z rynku pierwotnego ogłaszanych w serwisie [www.tabelaofert.pl](http://www.tabelaofert.pl)). Pierwotny rynek nieruchomości warszawskich jest bardzo zróżnicowany pod względem oferty cenowej, szczególnie z uwagi na lokalizację inwestycji. Najniższe ceny oferują deweloperzy w dzielnicach peryferyjnych takich jak Białołęka czy Wawer. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokotów, Ochota i Śródmieście. Różnice te nie wynikają jedynie z lokalizacji inwestycji, ale również z różnic w standardzie lokali. Najdroższe dzielnice oferują lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie zaliczane do kategorii apartamentów. Prezentowane poniżej zestawienie obejmuje dane dotyczące cen ofertowych. Szacuje się jednak, że ceny transakcyjne są niższe od ofertowych średnio o 6,9%.

**Tabela 6.10. Średnie ceny ofertowe mieszkań (zł/1m<sup>2</sup>) na terenie Warszawy w styczniu 2010 roku**



Źródło: Serwis internetowy [www.tabelaofert.pl](http://www.tabelaofert.pl) - dane o cenach ofertowych inwestycji z rynku pierwotnego

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



Według danych przedstawionych w „Przewodniku po rynku mieszkaniowym. Jesień 2009” wydawanym przez MuratorEXPO obserwując obecne oferty na runku warszawskim największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania:

- ✓ na I, II lub III piętrze (odpowiednio 22%, 31% i 22%),
- ✓ o metrażu do 45 m<sup>2</sup> lub od 45 do 65 m<sup>2</sup> (odpowiednio 21%, 50%),
- ✓ z dwoma lub trzema pokojami (odpowiednio 48% i 41%),
- ✓ najchętniej z kuchnią jako oddzielnym pomieszczeniem (49%).

W procesie wyborów klientów spada znaczenie lokalizacji mieszkania, a rośnie znaczenie funkcjonalności i wygody. Ludzie obecnie chcą mieszkać wygodnie w funkcjonalnych mieszkaniach i cenią to bardziej niż dobrą lokalizację mieszkania.

Rok 2009 na rynku nieruchomości charakteryzował się wysokim poziomem podaży (wynikającym m.in. z oddawania do użytkowania inwestycji mieszkaniowych, które rozpoczęto na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury), spadkiem liczby nowych inwestycji mieszkaniowych, niewielką aktywnością konsumencką w pierwszej połowie 2009 roku oraz wzrostem popytu na mieszkania w drugiej połowie roku, a także ustabilizowaniem się cen sprzedaży mieszkań (po okresie spadków w pierwszej połowie roku).

Na przełomie roku 2009 i 2010 zaobserwowano zainteresowanie oraz wzrost popytu na mieszkania dwu- i trzypokojowe oraz pozytywną zmianę sytuacji związanej z pozyskiwaniem finansowania poprzez kredytowanie.

#### **7. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.**

Umowa Nr EN/1/2009 o realizację części inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” zawarta z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. z dnia 18 lipca 2009 r. wraz z Aneksiem nr 1 z dnia 15 kwietnia 2010 r.

Zgodnie z opisaną powyżej umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006r. Spółka jako następca prawny Spółki Edbud Nieruchomości Sp. z o.o. działając jako Generalny Realizator Inwestycji powierzył Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu REDOX Sp. z o.o. wykonanie określonych robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” w Warszawie przy ul. Rechniewskiego róg Nowaka-Jeziorańskiego. Rozpoczęcie robót nastąpiło w dniu 22 czerwca 2009r. Termin zakończenia robót i ogłoszenia gotowości do odbioru ustalony został na dzień 28 lutego 2011r., a następnie na mocy Aneksu Nr 1 podpisanego dnia 15 kwietnia 2010 r. przesunięty na dzień 30 maja 2011r. Za wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zakresem robót wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w łącznej wysokości 45.300.000,00 PLN. Wynagrodzenie będzie wypłacane wykonawcy zgodnie ze stanem procentowego zaawansowania realizacji poszczególnych etapów w okresach nie krótszych niż 1 miesiąc. W przypadku opóźnienia w realizacji poszczególnych etapów robót ujętych w harmonogramie, stanowiącym załącznik do umowy, o więcej niż 60 dni kalendarzowych, spółka może odstąpić od umowy z winy wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest również do zapłacenia kary umownej za każdy dzień kalendarzowy opóźnienia w wysokości 0,015% całkowitej wartości przedmiotu umowy. W przypadku opóźnienia wykonawcy w usuwaniu ujawnionych wad i usterek, wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0.015% wynagrodzenia netto za dany element robót. Zapisy umowy zabezpieczają roszczenia spółki z tytułu wad przedmiotu umowy poprzez ograniczenia wypłaty wynagrodzenia za roboty bądź



pomniejszenia tego wynagrodzenia. W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia realizacji umowy, wykonawca zapłaci spółce za każdy dzień zwłoki karę umowną w wysokości 0,015% wynagrodzenia wykonawcy, łącznie nie więcej jednak niż 10% wynagrodzenia wykonawcy.

Umowa zawiera zapisy dotyczące rękojmi i gwarancji w stosunku do wykonawcy z tytułu wad przedmiotu umowy stwierdzonych w toku dokonywania obioru.

Umowa realizowana jest terminowo.

Umowa z podmiotem powiązany ze Spółką.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Spółki, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

Umowa z dnia 21 lipca 2010r.o realizację części inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII” zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław – Lotnisko” a ED invest S.A.

W związku z realizacją przez Spółkę Umowy o Wspólnym Przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku dotyczącej budowy zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie, w dniu 21 lipca 2010 roku. Spółka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław - Lotnisko” umowę dotyczącą wybudowania ze środków Spółki i środków pozyskanych z kredytu 11 lokali mieszkalnych w powstającym zespole zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie za cenę 5.074.920 zł netto. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Spółdzielnia ustanowi na rzecz Spółki odrębną własność każdego z lokali. Spółce przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od jej zawarcia w przypadku nie zawarcia w tym czasie umowy kredytu lub nie spełnienia warunków umowy kredytowej. Spółka zamierza skorzystać z umownego prawa odstąpienia. Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Spółki, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

Umowa o wspólnym przedsięwzięciu zawarta dnia 18 grudnia 2007 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław - Lotnisko” a EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zmieniona Aneksm nr 1 z dnia 10 marca 2010 r.

Na mocy Umowy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław - Lotnisko” udostępniła poprzednikowi prawnemu Spółki – spółce EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. grunty o powierzchniach 10.411 m<sup>2</sup>, 11.067 m<sup>2</sup> oraz 4.231 m<sup>2</sup> na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław – ISKRA VI” polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej (budynki z garażami podziemnymi), z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie prawa odrębnej własności lokali i prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, natomiast EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązała się:

- działać jako pełnomocnik Spółdzielni, Generalny Realizator i Wykonawca,
- przygotować dokumenty i uzyskać decyzje o warunkach zabudowy dla poszczególnych etapów przedsięwzięcia (przedsięwzięcie składa się z etapów I, II, i III),
- przygotować projekty budowlane i uzyskać decyzje o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych etapów, wraz z wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów,
- prowadzić zgodnie ze sztuką i prawem budowlanym wszelkie roboty określone w projekcie budowlanym
- zapewnić niezbędne nadzory w zakresie wymaganym prawem budowlanym,



- wykonać geodezyjną dokumentację powykonawczą,
- zrealizować akwizycję oraz działania marketingowe zmierzające do pozyskania nabywców na budowane w ramach Umowy lokale, garaże i stanowiska garażowe, a także podpisać z nabywcami umowy o budowę lokalu, garażu i stanowisk garażowych,
- przygotować i sfinansować koszty dokumentów niezbędnych do dokonania wpisów do ewidencji gruntów, budynków i lokali oraz księgach wieczystych, związanych z przedmiotem Umowy.

Realizacja etapów I, II i III Umowy została zaplanowana na dzień 30 grudnia 2014 r.

W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia realizacji Umowy, Spółdzielnia przysługiwać będą od Spółki kary umowne w wysokości 0,015% wartości netto przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% wartości przedmiotu Umowy netto dla poszczególnych etapów. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, innych aniżeli przewidziane w Umowie, Spółdzielnia zwróci Spółce wszystkie nakłady poniesione przez nią w związku z realizacją Umowy, a ponadto wypłaci karę umowną w wysokości 10% wartości przedsięwzięcia. W przypadku niewykonania Umowy przez Spółkę lub odstąpienia od Umowy z przyczyn innych niż przewidziane w Umowie, Spółdzielnia jest uprawniona do zachowania wniesionych przez Spółkę opłat za udostępnienie terenu pod inwestycję, a ponadto Spółka wypłaci karę umowną w wysokości 10% wartości zrealizowanego przedsięwzięcia. Spółka obowiązana jest udzielić rękojmi na roboty budowlane, branżowe, dostawy i wbudowane materiały na okres 3 lat od daty końcowego odbioru poszczególnych etapów inwestycyjnych. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi Spółka przedłoży Spółdzielni, z chwilą podpisania protokołu końcowego odbioru każdego etapu inwestycyjnego, nieodwołalną i bezwarunkową na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kwotę stanowiącą 3% kwoty wskazanej poniżej dla każdego z poszczególnych etapów.

Wartość przedmiotu Umowy określono wstępnie:

- dla etapu I na kwotę 69.000.000,00 PLN netto,
- dla etapu II na kwotę 80.314.000,00 PLN netto,
- dla etapu III na kwotę 29.183.000,00 PLN netto.

Z tytułu wykonywania przedmiotu Umowy poprzednik prawny Spółki i Spółka nie otrzymała na dzień 31 grudnia 2010 r. środków pieniężnych. Umowa realizowana jest terminowo.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Spółki, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

#### Umowa pośrednictwa zbycia zawarta dnia 11 marca 2010 r. pomiędzy Spółką a EMMERSON S.A.

Na mocy Umowy Spółka zleciła spółce EMMERSON S.A. pośrednictwo przy zawarciu umowy o budowę lokalu usługowego o powierzchni 353 m<sup>2</sup> lub 397,5 m<sup>2</sup> (w zależności od aranżacji klienta) położonego w Warszawie u zbiegu ulic Nowaka Jeziorańskiego i Rechniewskiego w budynku mieszkalno-usługowym o nazwie „WILGA VII” (obiektu).

Zgodnie z Umową zakończenie budowy planowane jest na marzec 2011 r. W ramach przyjętego zlecenia spółka EMMERSON S.A. zobowiązała się do:

- wyszukiwania potencjalnych kontrahentów zamierzających nabyć obiekt,
- sporządzenia oraz prezentacji potencjalnym kontrahentom ofert zbycia obiektu,
- koordynowania wizyt kontrahentów zamierzających nabyć obiekt,
- podjęcia na własny koszt działań marketingowych według własnego uznania,
- pomocy przy obsłudze organizacyjnej i finalizacji transakcji.

Wynagrodzenie należne spółce EMMERSON S.A. w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy o budowę obiektu z klientem skierowanym przez EMMERSON S.A. wynosi 2,9% od



wartości transakcji netto. W przypadku odstąpienia przez Spółkę bądź przez klienta skierowanego przez EMMERSON S.A. od ww. umowy o budowę obiektu, spółka EMMERSON S.A. zobowiązana jest zwrócić Spółce 90% otrzymanego wynagrodzenia. Umowa zawarta została na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez strony z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia (wypowiedzenie nie dotyczy klientów skierowanych przez EMMERSON S.A. w trakcie trwania Umowy, przez okres 18 miesięcy od jej rozwiązania). W przypadku zawarcia transakcji objętej Umową z pominięciem spółki EMMERSON S.A. z klientem skierowanym przez tę spółkę, Spółka zapłaci karę umowną w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia naliczonego od ceny ofertowej obiektu.

Powyższa umowa została uznana przez Spółkę za istotną dla dalszej jego działalności bowiem jej terminowa realizacja pozwoli Spółce na planowane rozpoczęcie znaczących inwestycji.

Umową z dnia 27 kwietnia 2010 r. zawartą pomiędzy Generali Życie T.U. S.A. każdy z członków Zarządu Spółki został ubezpieczony na Życie ubezpieczeniowymi funduszami kapitałowymi Ubezpieczyciela.

Miesięczna składka wynosić będzie po 5.000,00 PLN.

Umowa została zawarta na 5 lat.

Polisa nr 901005926154 ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub użytkowania mienia wystawiona dla Spółki przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA dnia 10 września 2010 roku

Umowa została zawarta na okres od 20 września 2010r. do 19 września 2011 roku. Składka wynosi 5.506,00 PLN. Suma ubezpieczenia wynosi 3.000.000,00 PLN na jedno zdarzenie i 4.000.000,00 PLN na wszystkie zdarzenia.

Podstawowy zakres ubezpieczenia rozszerzono o:

- Szkody w rzeczach stanowiących przedmiot obróbki, naprawy lub innych czynności w ramach usług

wykonywanych przez osoby objęte ubezpieczeniem,

- Szkody wyrządzone na skutek cofnięcia się cieczy w systemach kanalizacyjnych.

Ustanowiono także następujące sublimity:

- Sublimit na szkody w rzeczach stanowiących przedmiot obróbki, naprawy lub innych czynności w

ramach usług wykonywanych przez osoby objęte ubezpieczeniem - 1.000.000,00 PLN na jeden i

wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia,

- Sublimit na szkody w mieniu i na osobie wyrządzone przez pojazdy niepodlegające obowiązkowemu

ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej - 500.000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki w okresie

ubezpieczenia,

- Franszyza redukcyjna dla szkód w mieniu 1.000,00 PLN.



Polisy ubezpieczenia dotyczące samochodów istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
ERGO HESTIA S.A.	901005383037	07.06.2010 – 06.06.2011	146 721,31 PLN	4 123,33 PLN	OC, AC, Hestia Car Assistance Mercedes-Benz GLK 320 CDI 4MATIC, WB 1114E
PZU S.A.	PME10002586	19.03.2010 – 18.03.2011	98.900,00 PLN	6.014,00 PLN	OC, AC, PREMIUM Mercedes Benz ML 350, WD77367

Na mocy umowy nr L129413 została zawarta umowa leasingu na samochód osobowy Mercedes Benz GLK 320 CDI 4MATIC, WB 1114E pomiędzy Mercedes Benz Leasing Polska Sp. z o.o. (Finansujący) a ED INVEST S.A. (Korzystający) na okres umowy leasingowej 36 miesięcy. Cena całkowita pojazdu z ubezpieczeniem wynosi 163, 785. 31 PLN.

Dnia 24.08.2010r. została zawarta umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego złotowego nr 1676/06/2010/1157/L/OBR pomiędzy Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie a ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z treścią umowy BOŚ S.A. udziela ED Invest S.A. kredytu obrotowego nieodnawialnego w kwocie 3 500 000,00 PLN (trzy miliony pięćset tysięcy złotych 00/100), na okres od 24.08.2010r. do 23.08.2011r. z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy realizowanej przez ED Invest S.A. inwestycji WILGA VII.

Zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi stanowi:

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w BOŚ S.A.
- 3) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w DEUTSCHE Bank PBC
- 4) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w Banku Gospodarstwa Krajowego
- 5) Hipoteka umowna zwykła w kwocie 3 500 000,00 PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1 750 000,00 PLN, na nieruchomości w Nowej Woli, objętej księgą wieczystą o numerze KW nr WA5M/00432381/3, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie
- 6) Hipoteka łączna na lokalach mieszkaniowych, o wartości z wyceny min. 1 500 000,00 PLN, wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji „WILGA VII” w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie, na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 12/3 z obrębu 3-06-07, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00166815/6, wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej. Kwota wykorzystanego kredytu podlega oprocentowaniu według zmiennej stawki oprocentowania, która wynosi WIBOR 1M + 3,5 p.p. marży. BOŚ SA pobierze prowizję przygotowawczą w wysokości 52 500,00 PLN, tj. 1,5% od kwoty kredytu oraz naliczy prowizję za gotowość od niewykorzystanej części kredytu lub transzy kredytu za każdy dzień. Prowizja za gotowość wynosi 3,6% w stosunku rocznym.



Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Spółki, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

List intencyjny podpisany 25 sierpnia 2010r. pomiędzy ED Invest SA i SADIE INVESTMENTS sp. z o.o. dotyczący wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego-mieszkaniowego

Dnia 25 sierpnia 2010r. został podpisany list intencyjny pomiędzy ED Invest SA i SADIE INVESTMENTS Sp. z o.o. SADIE INVESTMENTS Sp. z o.o. posiada prawo wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni 13 268 m. kw. położonej przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie uwidocznionej pod nr KW Wa4m/00392561/9 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1 865m.kw. uwidocznionej pod nr KW WA4M/00148819/8. ED Invest SA, jako spółka budowlano-deweloperska, określiła wstępnie parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na obu wyżej wymienionych nieruchomościach według następujących wskaźników:

pierwsza nieruchomość – powierzchnia użytkowa mieszkań i usług możliwych do wykonania to ok. 22000m.kw. powierzchnia użytkowa mieszkań + 1000 m. kw. powierzchnia użytkowa usług, druga nieruchomość – powierzchnia użytkowa mieszkań i usług możliwych do wykonania to 4600m. kw. powierzchnia użytkowa mieszkań + 600m. kw. powierzchnia użytkowa usług.

Strony listu intencyjnego planują zrealizowanie zabudowy mieszkalno-usługowej wg parametrów opisanych powyżej.

Strony ustalą zasady wzajemnych rozliczeń i sposób realizacji projektów oraz ich finansowania niezwłocznie po przeprowadzeniu przez ED Invest SA emisji akcji serii B. Realizacje powyższe nie będą realizowane ze środków uzyskanych z emisji akcji Serii B. Przedsięwzięcia opisane powyżej będą finansowane z części zysków wypracowanych przez ED Invest oraz w drodze pozyskania finansowania zewnętrznego.

#### **8. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.**

Członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są również w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Spółki, z którym Spółka jest związany umowami.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i posiadają po poniżej 20% akcji i głosów na jego Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz



w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski. Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pani Edyty Rytel od członków Zarządu Spółki – Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego.

Spółka nie prowadziła 2010 r. istotnych inwestycji.

Spółka nie posiadała udziałów w innych przedsiębiorstwach.

Spółka nie posiada istotnych wartości niematerialnych i prawnych.

Opis nieruchomości będących w posiadaniu Spółki:

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Nowa Wola, Gmina Lesznów, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie, stanowiącej niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 394 i obejmującą grunty rolne w klasie RIIIa, RIIIb i RIVa o powierzchni 12.200,00 m<sup>2</sup> (jeden hektar 22 ary).

Prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00432381/3 nie zawiera wpisów w dziale III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” ani w dziale IV „Hipoteka”.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznów, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznów nr 58/VII/2003 z dnia 16 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z dn. 17 maja 2003 r. Nr 132, poz. 3238) ww. nieruchomość położona jest na terenie o przeznaczeniu podstawowym – obszar mieszkalnictwa jednorodzinnego i tak też zostanie wykorzystana przez Spółkę.

Opisane powyżej prawo do nieruchomości Spółka nabyła od osób trzecich na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 czerwca 2007 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Marią Ogrodzińską-Zalewską Rep. A 2175/2007.

Spółka do dnia 5 grudnia 2009 roku jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Zamienie, Gmina Lesznów, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie, obejmującej dwie niezabudowane działki o numerach ewidencyjnych 5/75 i 5/76 o łącznej powierzchni 1.940 m<sup>2</sup> i przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00424128/3. W dziale III przywołanej księgi wieczystej „Prawa, roszczenia i ograniczenia” wpisano obciążenie działki Spółki na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazownia Warszawska z siedzibą w Warszawie nieodpłatnym i na czas nieoznaczony użytkowaniem, polegającym na prawie wstępu na nieruchomość w celu przeprowadzenia, zainstalowania i konserwacji sieci gazowej, ograniczonym do pasa gruntu o szerokości 2 m.

Nieruchomość przeznaczona jest pod budowę osiedla pod nazwą „PRZY PARKU II”, stanowiącego II etap inwestycji pod nazwą „PRZY PARKU”, zrealizowanej na działkach sąsiadujących z nieruchomością (w okresie od grudnia 2007 r. do czerwca 2009 r. nabywcom zostały sprzedane udziały w użytkowaniu wieczystym działek).

Opisane powyżej prawo do nieruchomości Spółki nabyła od przedsiębiorstwa państwowego pod firmą Wytwórnia Surowic i Szczepionek „BIOMED” z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2005 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Wojciechem Szypkowskim Rep. A 1969/2005.

#### **9. Informacje o zawartych przez Spółkę na warunkach niż rynkowe (wraz z ich kwotami) istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi.**

Nie dotyczy Spółki.



**10. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.**

Spółka zaciągnęła w roku obrotowym następujące kredyty:

- kredyt w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 3.500.000 PLN, termin spłaty do 23 sierpnia 2013 r., odsetki płatne od 30 września 2010 r., kapitał płatny od 30 września 2011 r. w 23 ratach, WIBOR 1M + 3,5 p.p.;

- kredyt obrotowy w rachunku bieżącym w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 500.000 PLN, termin spłaty do 23 sierpnia 2011 r., WIBOR 1M + 3,7 p.p.

**11. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.**

Nie dotyczy Spółki.

**12. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.**

Nie dotyczy Spółki.

**13. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do czasu sporządzenia sprawozdania z działalności.**

Spółka przeprowadziła w 2010 r. publiczną emisję akcji serii B o wartości brutto ok. 19,1 mln zł.

Ze względu na to, że rejestracja w sądzie emisji akcji serii B nastąpiła w grudniu 2010 r., środki te nie zostały wykorzystane w 2010 r.

**14. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.**

Prognoza i wykonane założenia dotyczące wyników za rok 2010 w prospekcie emisyjnym:

	Zaplanowano (tys. zł)	Wykonano (tys. zł)
Przychody ze sprzedaży (wariant porównawczy)	65 200	52 650
EBIT (Zysk z działalności operacyjnej)	15 400	10 850
Zysk netto	11 600	12 352

Różnice w osiągniętych przychodach ze sprzedaży wynikają ze zmiany struktury realizacji budownictwa jednorodzinnego na korzyść wielorodzinnego. W 2010 r. Spółka skoncentrowała swoje działania na realizacji zadania Wilga VII gdzie zaawansowanie projektu na koniec roku wyniosło 90 %, natomiast nie prowadziła dalszej realizacji osiedla w Nowej Woli ze względu na zdecydowanie większe zainteresowanie lokalami w obiektach wielorodzinnych. Wszystkie działania zostały skierowane na obiekty wielorodzinne zgodnie z istniejącym zapotrzebowaniem. W związku z tym nie nastąpiła zmiana stanu produktów wynikająca ze sprzedaży osiedla w Nowej Woli, a jedynie zwiększono przychody z tytułu większego zaawansowania os. Wilga oraz innych osiedli zgodnie z ich zaawansowaniem. Powyższe czynniki miały analogiczny wpływ na wynik na działalności operacyjnej. Dodatkowo wskaźnik ten jest niższy w stosunku do prognoz na skutek wyższych niż założonych na 2010 rok kosztów wynagrodzeń. Było to spowodowane wprowadzeniem systemu motywacyjnego mającego na celu bardziej efektywną sprzedaż mieszkań oraz



premiami wypłaconymi na koniec okresu obrotowego w związku z wyższym niż oczekiwano zyskiem netto.

Rok 2010 zamknął się wynikiem finansowym w kwocie 12.352 tys. zł

W odniesieniu do zysku netto – został zrealizowany ze zwyżką ok. 6,5%

**15. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności i wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.**

Prowadzona polityka finansowa w Spółce ma na celu utrzymywanie bieżącej płynności finansowej poprzez stałą kontrolę przepływu gotówki. Środki inwestycyjne oraz obrotowe spółka zabezpieczyła kredytami w Banku Ochrony Środowiska na 3,5 mln zł (na inwestycje) oraz na 0,5 mln zł (bieżące potrzeby). Ze względu na przyjęte w Spółce zasady bezpieczeństwa i ostrożności gospodarowania środkami pieniężnymi, występujące nadwyżki środków przechowywane są na bezpiecznych lokatach bankowych.

W Spółce nie występują problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań.

**16. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.**

Spółka nie planuje nowych zamierzeń inwestycyjnych.

**17. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.**

W opinii Spółka w 2010 r. nie nastąpiły istotne czynniki i nietypowe zdarzenia, które w istotny sposób wpłynęłyby na wyniki finansowe w 2010 r.

**18. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Spółka oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem strategii rynkowej przez niego wypracowanej.**

Przyszłe wyniki finansowe Spółki w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej - tempa wzrostu PKB, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W roku 2011 spodziewać się można następujących tendencji, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki w wypadku czynników zewnętrznych:

- wzrost zainteresowania mieszkaniami na rynku pierwotnym kwalifikującymi się do rządowego programu „Rodzina na swoim”, który polega na dofinansowaniu przez Skarb Państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych zaciąganych na pierwsze mieszkanie przez małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dziecko. Programem tym będą objęte małe i średnie mieszkania, kluczowe w ofercie Spółki. W przypadku inwestycji WILGA VII 70% mieszkań w obecnej ofercie kwalifikuje się do tego programu;
- zwiększenie popytu na lokale mieszkaniowe wynikające z poszerzenia oferty i zwiększenia konkurencji wśród banków ze względu na pojawienie się nowych instytucji na rynku np. banku Santander Consumer, który przejął Bank Zachodni WBK SA. Coraz więcej banków ponownie oferuje kredyty hipoteczne do 100% wartości nieruchomości. Największą grupę



klientów stanowią młodzi ludzie w wieku do 35 lat, którzy przy finansowaniu inwestycji posilkują się kredytami hipotecznymi. Od ich dostępności i kosztów uzależniona jest dla tej grupy możliwość zakupu mieszkania. Zmniejszenie wymaganego wkładu własnego, ale także powrót do korzystnych ofert banków powoduje zwiększenie zainteresowania zakupem mieszkania;

- czynnikami ograniczającymi popyt wśród dużych i średnich mieszkań oraz zwiększającymi ceny i popyt wśród mieszkań małych mogą być: utrzymujące się w dalszym ciągu wysokie koszty kredytów hipotecznych, awersja do zaciągania kredytów wynikająca z niekorzystnej sytuacji na rynku pracy, ryzyko walutowe ograniczające skłonność do zaciągania kredytów w walutach obcych oraz konsekwencje wprowadzenia przez KNF Rekomendacji T, która zaostrza kryteria przyznawania kredytów dla klientów indywidualnych.

Wśród czynników wewnętrznych mających wpływ na rozwój Spółki do najistotniejszych można zaliczyć:

- pozyskanie przez Spółkę nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych. Ze względu na trudności ze sprzedażą gruntów kupionych w czasie hossy na rynku nieruchomości w latach 2007-2008 oraz ze względu na to, że banki udzielające kredytów na zakup tych nieruchomości coraz intensywniej domagają się ich spłaty lub przeprowadzenia planowanych inwestycji na nabytych gruntach Spółka spodziewa się coraz większej oferty gruntów w atrakcyjnej cenie i w atrakcyjnych lokalizacjach,

- obiekty budowlane realizowane przez Spółkę są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Spółki (również w zakresie ochrony środowiska), (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektów, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Uwzględniając powyższe czynniki Spółka ocenia perspektywę rozwoju swojej działalności do końca roku 2011 jako pozytywną.

Spółka w 2011 r. zamierza konsekwentnie realizować swoją strategią polegającą na budowie silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności obiektów usługowych z przeznaczeniem na cele medyczne).

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza nadal oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania, w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy, w dużej części mieszczące się w programie „Rodzina na swoim”. Spółka zamierza także budować domy mieszkalne w systemie jednorodzinnym na terenach wokół Warszawy.

Najważniejszym rynkiem dla Spółki ma pozostać obszar aglomeracji warszawskiej, a najważniejszym sektorem – budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne w wysokim standardzie w przedziale średnich cen.

## **19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.**

W 2010 r. nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółką.



W związku z publiczną emisją akcji i debiutem na GPW został uchwalony nowy statut Spółki, a także nowy regulamin wewnętrzny, regulamin dostępu do informacji poufnych oraz Regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia. Spółka zobowiązała się także do stosowania „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, ustanowionych uchwałą 17/1249/2010 Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 roku. W skład Rady Nadzorczej zostało powołanych dwóch nowych członków. Panowie Krzysztof Mikołajczyk oraz Bartłomiej Bieleninnik powołani zostali dnia 22 kwietnia 2010 r., wobec czego mandat każdego z tych członków Rady Nadzorczej wygasa w dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012 tj. najpóźniej 30 czerwca 2013 r.

**20. Wszelkie umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.**

Nie dotyczy Spółki.

**21. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Spółki, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółkę w przedsiębiorstwie Spółki, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; gdy spółką jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym.**

Wynagrodzenia członków Zarządu w roku obrotowym:

1. Zofia Egierska – 404.660 zł w gotówce oraz 45.000 zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej;
2. Jerzy Dyrz – 404.660 zł oraz 45.000 zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej;

Obojgu członkom zarządu przysługuje wypłata dywidendy z zysku za 2008 rok, na mocy uchwały nr 6/2009 Walnego Zgromadzenia, z dnia 22 czerwca 2009 roku, w kwocie po 2mln pln.

3. Marek Uzdowski – 153.200 zł oraz 45.000 zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej;
4. Zbigniew Wasilewski – 153.200 zł oraz 45.000 zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku obrotowym:

1. Bohdan Brym – 42.000 zł;
2. Henryk Kacprzak – 32.000 zł;
3. Edyta Rytel – 32.000 zł;
4. Bartłomiej Bieleninnik – 24.000 zł;
5. Krzysztof Mikołajczyk – 24.000 zł.



**22. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę (dla każdej osoby oddzielnie).**

**Według stanu na 31 grudnia 2010 r.:**

Imię i nazwisko	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki	Udziały w jednostce powiązanej – Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe REDOX Sp. Z o.o.
Zofia Egierska	2.553.160	20,10%	2.553.160	20,10%	0
Jerzy Dyrz	2.553.143	20,09%	2.553.143	20,09%	0
Marek Uzdowski	2.502.500	19,70%	2.502.500	19,70%	50%
Zbigniew Wasilewski	2.501.550	19,69%	2.501.550	19,69%	50%

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie oświadczyli, że nie posiadali akcji Spółki na 31 grudnia 2010 r.

**23. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.**

Spółce nie są znane żadne umowy (w tym również zawarte po dniu bilansowym), w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy (spółka nie emitowała obligacji).


**24. Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych.**  
Nie dotyczy Spółki.

**25. Informacje o:**

- a) dacie zawarcia przez Spółkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa;
- b) wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, należnego lub wypłaconego odrębnie za:
  - badanie sprawozdania finansowego;
  - inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego;
  - usługi doradztwa podatkowego;
  - pozostałe usługi;
- c) informacje określone w lit. b) należy podać również dla poprzedniego roku obrotowego;
- d) informacje określone w lit. a-c uznaje się za spełnione przez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji w sprawozdaniu finansowym;



- usługi badania sprawozdania finansowego za 2010 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 4 października 2010r., termin realizacji – do 16 marca 2011 r., wartość netto – 21 tys. zł; analogiczna usługa za 2009 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. – wartość 21 tys. zł.
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2010 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 4 października 2010 r., termin realizacji do 31 października 2010 r., wartość netto – 12 tys. zł;
- umowa na sporządzenie dokumentacji cen transferowych z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r. o wartości 8 tys. zł;
- umowa na badanie do prospektu emisyjnego (weryfikacja danych finansowych za 2007 – 2009, wydanie opinii za elementy prognozowanych informacji finansowych na lata 2010 – 2012), z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r., wartość - 44 tys. zł.



---

Zofia Egierska, Prezes Zarządu



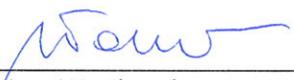
---

Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



---

Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



---

Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu