

Komisja Nadzoru Finansowego

PBO Anioła SA



Sprawozdanie Zarządu z działalności PBO Anioła SA za 2010 rok

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

data przekazania 02 czerwca 2011 roku

PBO Anioła Spółka Akcyjna
(pełna nazwa spółki)

PBO Anioła SA
(skrótowa nazwa spółki)

62-025
(kod pocztowy)

Wrzesińska
(ulica)

061 65 76 550
(telefon)

biuro@pboaniola.pl
(e-mail)

777-23-47-606
(NIP)

Budownictwo
(sektor wg. klasyfikacji GPW w Warszawie)

Kostrzyn
(miejscowość)

70
(numer)

061 65 76 551
(fax)

http://www.pboaniola.pl
(www)

639554212
(REGON)

SPIS TREŚCI

1	Jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki PBO Anioła SA	8
2	Informacja o jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej PBO Anioła SA.....	16
2.1	Spółka dominująca	16
2.2	Organy Spółki	16
2.2.1	Walne zgromadzenie	16
2.2.2	Skład Zarządu	17
2.2.3	Skład Rady Nadzorczej	18
2.2.4	Prokurenci Spółki	18
2.3	Podstawowym przedmiotem działalności Spółki PBO Anioła SA:.....	18
2.4	Grupa Kapitałowa PBO Anioła SA	18
3	Informacje określone w przepisach o rachunkowości.....	21
3.1	Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej PBO Anioła SA	21
3.1.1	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	21
3.1.2	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	23
3.1.3	Ocena zyskowności i rentowności działalności PBO Anioła SA	24
3.1.4	Ocena płynności PBO Anioła SA.....	26
3.1.5	Analiza rotacji majątku PBO Anioła SA.....	26
3.1.6	Wybrane pozycje z rachunku przepływów pieniężnych	27
3.2	Pozostałe informacje określone w przepisach o rachunkowości.....	29
3.2.1	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia publikacji raportu	29
3.2.2	Informacje o przewidywanym rozwoju Spółki	29
3.2.3	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	34
	Spółka nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju.....	34
3.2.4	Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki	34
3.2.5	Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia	34
3.2.6	Informacja o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)	34
3.2.7	Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym	34
3.2.8	Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	35
3.2.9	Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	36
3.3	Informacja uzupełniająca	36
3.3.1	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia dla rozwoju Spółki	36
3.3.1.2	<i>Czynniki ryzyka związane z działalnością PBO Anioła SA</i>	<i>37</i>
3.3.1.3	<i>Czynniki ryzyka związane z inwestowaniem w Akcje Wprowadzane</i>	<i>43</i>
3.3.2	Informacje o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Spółki	47

3.3.3	Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi	50
3.3.4	Znaczące zdarzenia w działalności Spółki.....	53
3.3.4.1	<i>Istotne dokonania Spółki w ramach działalności inwestycyjnej</i>	53
3.3.4.2	<i>Istotne umowy</i>	53
3.3.5	Istotne uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.....	66
3.3.6	Istotne umowy z instytucją finansowymi.....	66
3.3.7	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń PBO Anioła SA po dniu bilansowym 31.12.2010 roku, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.	66
3.3.8	Publikacja prognoz finansowych.....	72
3.3.9	Sposób monitorowania oraz okresy w jakich PBO Anioła SA będzie dokonywała oceny oraz korekty możliwości realizacji prognoz	74
3.3.10	Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Spółek.....	74
3.3.11	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	76
3.3.12	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	76
3.3.12.1	<i>Udzielone przez PBO Anioła SA pożyczki, poręczenia i gwarancje</i>	76
3.3.12.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, uzyskane poręczenia i gwarancje</i>	77
3.3.12.3	<i>Przyznane limity kredytowe na dzień 31.12.2010 roku.</i>	80
3.3.13	Opis wykorzystania przez PBO Anioła SA wpływów z emisji.....	80
3.3.14	Objaśnienia różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi szacunkami wyników za rok 2010	81
3.3.14.2	<i>Monitoring opublikowanych wyników szacunkowych na rok 2010</i>	82
3.3.15	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektywy rozwoju działalności Spółki	82
3.3.16	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.....	83
3.3.17	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 spółek przez przejęcia	83
3.3.18	Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w PBO Anioła SA za 2010 rok	83
	Wyżej wskazane wynagrodzenie zostało wypłacone na podstawie umów o pracę zawartych z członkami Zarządu.	83
3.3.19	Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji PBO Anioła SA, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących PBO Anioła SA	84
3.3.20	Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	85
3.3.21	Wskazania posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do PBO Anioła SA	85
3.3.22	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	85
3.3.23	Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia praw własności papierów wartościowych PBO Anioła SA oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania praw głosów przypadających na akcje PBO Anioła SA.....	85
3.3.23.1	<i>Ograniczenia wynikające ze Statutu Spółki</i>	85
3.3.23.2	<i>Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock up”</i>	85
3.3.24	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdania finansowego	86
3.3.25	Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.....	87

3.3.26	Planowana struktura znaczącego akcjonariatu spółki PBO Anioła SA przy założeniu zatwierdzenia przez KRS podwyższenia Kapitału zakładowego	88
3.3.27	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA.	89
3.3.28	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2011 roku.	89
3.3.29	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w skonsolidowanym i skróconym jednostkowym raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	89
3.3.30	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	89
3.3.31	Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej w Grupie kapitałowej PBO Anioła SA dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	89
3.3.32	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego (w tys. zł)	89

1 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI PBO ANIOŁA SA

PODSTAWOWE POZYCJA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w tys.)	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
I. Przychody ze sprzedaży	73 138	18 264	49 019	11 293
II. Koszty działalności operacyjnej	67 891	16 954	44 906	10 346
III. Zysk (strata) na sprzedaży	5 247	1 310	4 113	948
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 654	1 412	5 479	1 262
V. Zysk (strata) na działalności gospodarczej	5 270	1 316	5 045	1 162
VI. Zysk (strata) brutto	5 270	1 316	5 045	1 162
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 577	1 143	4 295	989

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE wg MSR/MSSF

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ- Aktywa (w tys.)	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Aktywa trwałe	16 087	4 062	11 496	2 798
1. Wartość firmy				
2. Inne wartości niematerialne	4	1	18	4
3. Rzeczowe aktywa trwałe	1 953	493	240	58
4. Nieruchomości inwestycyjne	2 645	668	2 511	611
5. Należności długoterminowe	1 756	443	1 000	244
6. Aktywa finansowe	8 304	2 097	7 300	1 777
7. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 425	360	426	104
8. Inne rozliczenia międzyokresowe				
B. Aktywa obrotowe	30 231	7 634	15 266	3 716
1. Zapasy	353	89	61	15
2. Należności z tytułu dostaw i usług	26 112	6 593	9 930	2 417
3. Należności pozostałe	3 098	782	3 452	840
4. Należności z tytułu podatku dochodowego	99	25	346	84
5. Aktywa finansowe		0		
6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	7	1 193	290
7. Rozliczenia międzyokresowe	543	137	284	69
C. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	13 509	13 509	13 368	13 368
Kurs Euro		3,9603		4,1082
AKTYWA OGÓŁEM	59 827	25 204	40 131	19 883

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE wg MSR/MSSF

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - Pasywa (w tys. zł)	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Kapitał własny	18 255	4 610	13 678	3 330
1. Kapitał akcyjny	534	135	534	130
2. Kapitał zapasowy	13 144	3 319	8 944	2 177
3. Kapitał rezerwowy				
4. Zysk (strata) z lat ubiegłych			-94	-23
5. Zyski (strata) netto	4 577	1 156	4 295	1 045
II. Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym			111	27
B. Zobowiązania długoterminowe	8 405	2 122	1 619	394
1. Kredyty bankowe	3 050	770	0	0
2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 376	348	18	4
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług				
4. Zobowiązania pozostałe	1 810	457	697	170
5. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 133	539	904	220
6. Rezerwy na inne zobowiązania	37	9		
7. Rozliczenia międzyokresowe				
C. Zobowiązania krótkoterminowe	33 166	8 375	24 833	6 045
1. Kredyty bankowe	13 431	3 391	14 671	3 571
2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	478	121	1	
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 545	4 178	6 223	1 515
4. Zobowiązania pozostałe	2 305	582	3 627	883
5. Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	0			
6. Rezerwy na zobowiązania	408	103	312	76
7. Rozliczenia międzyokresowe				
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia	0	0	0	0
Kurs Euro		3,9603		4,1082
PASYWA OGÓŁEM	59 827	15 107	40 131	9 769

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE wg MSR/MSSF

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w tys. zł)	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Działalność kontynuowana				
I. Przychody ze sprzedaży	73 138	18 264	49 019	11 293
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	73 007	18 232	49 004	11 290
2. Przychody ze sprzedaży ze sprzedaży towarów	131	33	14	3
3. Koszt wytworzenia na własne potrzeby		0		0
4. Zmiana stanu produktów		0		0
II. Koszty działalności operacyjnej	67 891	16 954	44 906	10 346
1. Amortyzacja	501	125	155	36
2. Zużycie materiałów i energii	16 097	4 020	5 926	1 365
3. Usługi obce	47 771	11 930	37 458	8 630
4. Podatki i opłaty	119	30	128	29
5. Wynagrodzenia	2 705	675	809	186
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	273	68	203	47
7. Pozostałe koszty rodzajowe	296	74	214	49
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	129	32	13	3
III. Zysk (strata) na sprzedaży	5 247	1 310	4 113	948
2. Pozostałe przychody operacyjne	904	226	2 434	561
3. Pozostałe koszty operacyjne	497	124	1 068	246
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 654	1 412	5 479	1 262
1. Przychody finansowe	912	228	437	101
2. Koszty finansowe	1 296	324	871	201
V. Zysk (strata) na działalności gospodarczej	5 270	1 316	5 045	1 162
1. Nadwyżka udziału w wartości godziwej netto nabytych aktywów i zobowiązań nad kosztem przejęcia				
2. Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych rozliczanych metodą praw własności				
VI. Zysk (strata) brutto	5 270	1 316	5 045	1 162
1. Podatek dochodowy	693	173	750	173
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 577	1 143	4 295	989
B. Działalność zaniechana				
I. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym				
1. Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego				
2. Przypadający akcjonariuszom mniejszościowym				
Średni kurs euro		4,0044		4,3406
Zysk (strata) na jedną akcję	0,9	0,2	0,8	0,2
Z działalności kontynuowanej	0,9	0,2	0,8	0,2

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. Zysk / strata netto	4 577	1 143	4 295	989
II. Korekty	328	82	14 123	3 254
1. Zyski mniejszości				
2. Amortyzacja	501	125	155	36
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych				
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	877	219	341	79
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-14	-3	-687	-158
6. Zmiana stanu rezerw	1 362	340	221	51
7. Zmiana stanu zapasów	-291	-73	18 614	4 288
8. Zmiana stanu należności	-11 539	-2 882	109	25
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 489	3 119	-3 509	-808
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 305	-825	194	45
11. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności				
12. Gotówka z działalności operacyjnej				
13. Podatek dochodowy	382	95	463	107
14. Inne korekty	-134	-33	-1 778	-410
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	4 905	1 225	18 418	4 243
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. Wpływy	148	37	20 301	4 677
1. Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	148	37	18 501	4 262
2. Zbycie aktywów finansowych			1 800	415
II. Wydatki	529	132	26 318	6 063
1. Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	131	33	17 710	4 080
2. Nabycie aktywów finansowych	397	99	8 608	1 983
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-380	-95	-6 017	-1386
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. Wpływy	6 717	1 677	0	0
1. Dopłaty do kapitału				
2. Kredyty bankowe	6 717	1 677		
3. Inne wpływy finansowe				
II. Wydatki	12 408	3 099	11 212	2 583
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych				
2. Wypłata dywidendy				
3. Spłata kredytów bankowych	11 162	2 787	10 440	2 405
4. Płatności z tytułu leasingu finansowego	369	92	7	2
5. Odsetki	877	219	765	176
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-5 691	-1 421	-11 212	-2 583
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III +/- B.III +/- C.III +/-)	-1 166	-291	1 189	274

C.III)				
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM				
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych				
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 193	298	4	1
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM	27	7	1 193	290
- o ograniczonej możliwości dysponowania				

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w tys. zł)

31.12.2009

Wyszczególnienie	Kapitał udziałowy/akcyjny	Udziały własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny
Stan na 1 stycznia (31 grudnia roku poprzedniego)	534	0	10 328	0	-1 478	0	0	0	0	9 384
Zmiana zasad (polityki) rachunkowości						83				83
Pokrycie straty			-1 384		1 384					0
Zysk/strata netto roku obrotowego						4 211				4 211
Stan na 31 grudnia	534	0	8 944	0	-94	4 295	0	0	0	13 678

31.12.2010										
Wyszczególnienie	Kapitał udziałowy/akcyjny	Udziały własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny
Stan na 1 stycznia (31 grudnia roku poprzedniego)	534	0	8 944	0	4 200	0	0	0	0	13 678
Zatrzymanie zysku na kapitale zapasowym			4 200		-4 200					0
Pokrycie straty										0
Zysk/strata netto roku obrotowego						4 577				4 577
Stan na 31 grudnia	534	0	13 144	0	0	4 577	0	0	0	18 255

2 INFORMACJA O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ PBO ANIOŁA SA

2.1 SPÓŁKA DOMINUJĄCA

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA (dalej zwana „Grupą Kapitałową”) jest PBO Anioła SA (dalej zwana „Spółką dominującą”). Spółka dominująca powstała w wyniku przekształcenia spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „ANIOŁA” sp. z o.o. w spółkę Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „ANIOŁA” S.A., na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego „ANIOŁA” sp. z o.o. z dnia 09 października 2008 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Witoldem Duczmałem (Rep. A nr 7814/2008). Uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2010 r. Spółka dominująca zmienił firmę na obecne brzmienie: PBO ANIOŁA S.A.

Poprzednik prawny Spółki dominującej Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „ANIOŁA” sp. z o.o. został utworzony aktem notarialnym z dnia 22 stycznia 1999 r. sporządzonym przez notariusza Irenę Koralewską – Nowak w Kancelarii Notarialnej w Poznaniu (Rep. A nr 560/1999) i zarejestrowany w dniu 03 lutego 1999 r. w Sądzie Rejonowym w Poznaniu w Wydziale XIV Gospodarczym - Rejestrowym pod numerem RHB 12589. Następnie, w dniu 05 lipca 2002 r. został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000120912.

Rejestracja Spółki dominującej jako spółki akcyjnej w Rejestrze Przedsiębiorców KRS nastąpiła, pod numerem KRS 0000316682, postanowieniem z dnia 01 grudnia 2008 roku. Wpis do Rejestru Przedsiębiorców KRS został dokonany dnia 02 grudnia 2008 roku.

Siedzibą Jednostki Dominującej jest Kostrzyn Wielkopolski, ulica Wrzesińska 70.

Zgodnie ze Statutem Spółki dominującej czas trwania Spółki dominującej jest nieoznaczony.

2.2 ORGANY SPÓŁKI

2.2.1 Walne zgromadzenie

W okresie od 01.01.2010 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w spółce PBO Anioła SA odbyły się następujące Zgromadzenia Akcjonariuszy:

2.2.1.1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBO Anioła SA w dniu 19.03.2010 roku:

- ✚ Uchwała nr 1 w sprawie wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy
- ✚ Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2009 rok
- ✚ Uchwała nr 3 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2009 rok
- ✚ Uchwała nr 4 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2009 rok
- ✚ Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółki z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2009
- ✚ Uchwała nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Spółki z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2009
- ✚ Uchwała nr 7 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółki z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2009
- ✚ Uchwała nr 8 w sprawie udzielenia absolutorium Przewodniczącemu Rady Nadzorczej z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2009
- ✚ Uchwała nr 9 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2009

- ✚ Uchwała nr 10 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2009
- ✚ Uchwała nr 11 w sprawie podziału zysku
- ✚ Uchwała nr 12 w sprawie powołania Członka Rady Nadzorczej
- ✚ Uchwała nr 13 w sprawie powołania Członka Rady Nadzorczej
- ✚ Uchwała nr 14 w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla Członków Rady Nadzorczej
- ✚ Uchwała nr 15 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii C z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy
- ✚ Uchwała nr 16 w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji i praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz w sprawie upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji i praw do akcji w depozycie papierów wartościowych
- ✚ Uchwała nr 17 w sprawie zmiany statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki
- ✚ Uchwała nr 18 w sprawie zmiany statutu Spółki
- ✚ Uchwała nr 19 w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego statutu Spółki
- ✚ Uchwała nr 20 w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia

2.2.1.2 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBO Aniola SA w dniu 31.08.2010 roku:

- ✚ Uchwała nr 1/2010 w sprawie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia
- ✚ Uchwała nr 2/2010 w sprawie uchylecia Uchwały nr 15, 16 i 17 podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 19 marca 2010 roku
- ✚ Uchwała nr 3/2010 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii C z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy
- ✚ Uchwała nr 4/2010 w sprawie zmian Statutu Spółki
- ✚ Uchwała nr 5/2010 w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji i praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz w sprawie upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji i praw do akcji w depozycie papierów wartościowych
- ✚ Uchwała nr 6/2010 w sprawie zmiany statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki
- ✚ Uchwała nr 7/2010 w sprawie stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości

2.2.2 Skład Zarządu

Waldemar Aniola	–	Prezes Zarządu,
Piotr Krakowski	–	Wiceprezes Zarządu,
Teofil Nowak	–	Członek Zarządu.

W latach 2007 - 2009 wystąpiły zmiany w składzie Zarządu spółki PBO Aniola SA.

Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 grudnia 2009 roku na stanowisko Członka Zarządu powołano Pana Teofila Nowaka.

Zarząd Spółki, działając w granicach określonych przez Kodeks spółek handlowych i Statut Spółki, kierował działalnością Spółki, zarządzał całym jej majątkiem, reprezentował Spółkę wobec sądów, władz i osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Realizował także w rozpatrywanym okresie bieżące decyzje i uchwały Rady Nadzorczej PBO Anioła S.A. oraz uchwały Walnego Zgromadzenia PBO Anioła S.A.

Organem uprawnionym do powoływania i odwoływania Zarządu jest Rada Nadzorcza, przy czym obecny Zarząd Spółki jest pierwszym Zarządem w PBO Anioła Spółka Akcyjna powołanym przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 09.10.2008 r. na podstawie uchwały o przekształceniu spółki. Zgodnie z § 20 Statutu Emitenta kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną i trwa 3 lat.

Zarząd nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji.

2.2.3 Skład Rady Nadzorczej









W skład Rady Nadzorczej spółki PBO Anioła SA na dzień 31.12.2010 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodzi:

Tomasz Tyliński	-	Członek Rady Nadzorczej,
Rafał Szymkowiak	-	Członek Rady Nadzorczej,
Izabella Anioła	-	Członek Rady Nadzorczej,
Katarzyna Nowak	-	Członek Rady Nadzorczej (powołana w 2010 roku),
Edward Kozicki	-	Członek Rady Nadzorczej (powołany w 2010 roku).

2.2.4 Prokurenci Spółki

Na dzień 31.12.2010r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w Spółce PBO Anioła SA nie było ustanowionych prokurentów

2.3 PODSTAWOWYM PRZEDMIOTEM DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI PBO ANIOŁA SA:

-  roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
-  produkcja wyrobów budowlanych,
-  wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
-  działalność w zakresie inżynierii i doradztwa technicznego,
-  tynkowanie, zakładanie stolarki budowlanej, posadzkarstwo, malowanie i szklenie,
-  kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
-  pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
-  wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

2.4 GRUPA KAPITAŁOWA PBO ANIOŁA SA

Grupę Kapitałową PBO ANIOŁA tworzą Spółka dominująca oraz spółki: PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, PBO HYDRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie, PBO ELEKTRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie, PBO FINANSE S.A. z siedzibą w Kostrzynie i PBO Projekt sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, wobec których PBO Anioła SA jest podmiotem dominującym.

Spółka PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 50 000 zł, co stanowi 100 % kapitału zakładowego i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o.

Spółka PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. została utworzona przez Spółkę dominującą - aktem notarialnym z dnia 02 sierpnia 2008 r., sporządzonym przez notariusza Joannę Jaśkowiak (Rep. A nr 4079/2007) i zarejestrowana została w dniu 24 października 2007 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym aktualnie przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000291335. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka PBO Anioła Inwestycje Sp. z o.o., jest spółką celową, której zostało powierzone administrowanie wybudowanym przez Spółkę dominującą Centrum Logistyczno -Magazynowym w Kostrzynie. Jednocześnie w wyniku zawarcia transakcji leasingu nieruchomości spółka ta stała się również leasingobiorcą CLM Kostrzyn i na niej spoczywa obowiązek spłaty rat leasingowych.

Spółka PBO HYDRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 900.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 90 000 zł, co stanowi 90 % kapitału zakładowego i 90% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki PBO HYDRO S.A.

Spółka PBO HYDRO S.A. została utworzona przez Spółkę dominującą - aktem notarialnym z dnia 28 grudnia 2009 r., sporządzonym przez asesora notarialnego Annę Grocholską (Rep. A nr 7588/ 2009) i zarejestrowana została w dniu 10 lutego 2010 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000348652. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 800 000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A i 200 000 akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Spółka PBO HYDRO S.A. jest typową spółką wykonawczą, która zajmuje się budową zewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnych i gazowych. Nie jest wykluczone, że w przyszłości spółka rozszerzy obszar swojej działalności o budownictwo drogowe, w szczególności budowę placów parkingowych i chodników z kostki brukowej.

Spółka PBO ELEKTRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 408 000 akcji imiennych serii A i 102 000 akcji na okaziciela serii B, czyli łącznie 510 000 akcji, o łącznej wartości nominalnej 51 000 zł, co stanowi 51 % kapitału zakładowego i 51% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki PBO ELEKTRO S.A.

Spółka PBO ELEKTRO S.A. została utworzona przez Spółkę dominującą i osoby fizyczne - aktem notarialnym z dnia 19 marca 2010 r., sporządzonym przez asesora notarialnego Annę Grocholską (Rep. A nr 1402/2010) i zarejestrowana została w dniu 08 czerwca 2010 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000358001. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 800 000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A i 200 000 akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Spółka PBO ELEKTRO S.A. prowadzi działalność wykonawczą i zajmuje się instalacjami niskiego i średniego prądu oraz budową wewnętrznej infrastruktury teleinformatycznej.

Spółka PBO FINANSE S.A. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 408 000 akcji imiennych serii A i 102 000 akcji na okaziciela serii B, czyli łącznie 510 000 akcji, o łącznej wartości nominalnej 51 000 zł, co stanowi 51 % kapitału zakładowego i 51% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki PBO FINANSE S.A.

Spółka PBO FINANSE S.A. została utworzona przez Spółkę dominującą i osoby fizyczne - aktem notarialnym z dnia 19 marca 2010 r., sporządzonym przez asesora notarialnego Annę Grocholską (Rep. A nr 1389/ 2010) i zarejestrowana została w dniu 04 czerwca 2010 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000357503. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 800 000 akcji imiennych serii A i 200 000 akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Spółka PBO FINANSE S.A. powstała w celu wsparcia operacyjnego w zakresie księgowym i rozliczeniowym Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA i przejęła cały dział księgowy, dotychczas funkcjonujący w ramach struktury organizacyjnej PBO Anioła SA.

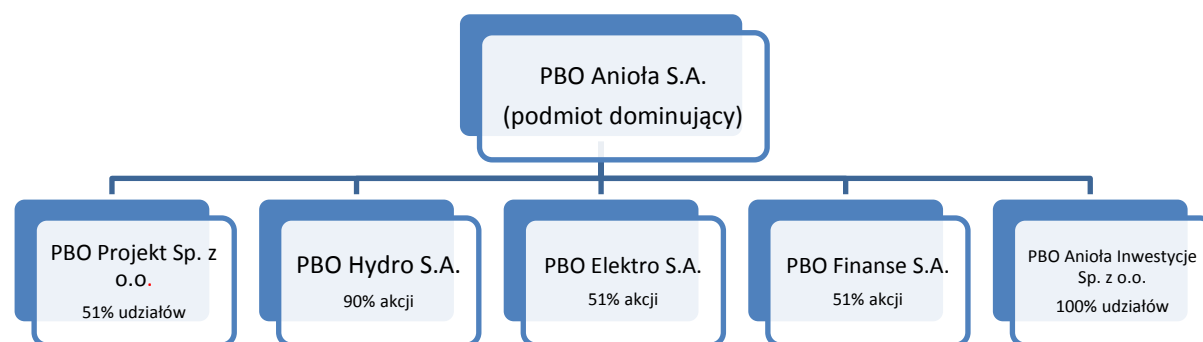
Spółka PBO Projekt sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 51 udziałów o łącznej wartości nominalnej 25 500 zł, co stanowi 51% kapitału zakładowego i 51% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki PBO Projekt sp. z o.o.

Spółka PBO Projekt sp. z o.o. została utworzona przez Spółkę dominującą i osoby fizyczne - aktem notarialnym z dnia 08 maja 2007 r., sporządzonym przez notariusza Joannę Jaśkowiak (Rep. A nr 2167/ 2007) i zarejestrowana została w dniu 23 maja 2007 r. w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000281269. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka PBO Projekt sp. z o.o. zajmuje się przygotowaniem projektów architektonicznych, budowlanych i wykonawczych. Ponadto do jej zadań należy przeprowadzenie niezbędnych procedur formalno-prawnych dotyczących przygotowania nieruchomości (podziały, scalanie), uzyskanie pozwoleń na budowę lub innych niezbędnych decyzji administracyjnych. Spółka PBO Projekt sp. z o.o. prowadzi pełny i aktywny nadzór autorski i doradztwo przy realizacji poszczególnych etapów budów (np. doradztwo w wyborze wariantów wykonawczych, materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych).

Poza w/w pracami spółka PBO Projekt sp. z o.o. zajmuje się również projektami architektonicznymi, a w tym przede wszystkim opracowaniami kubaturowymi wnętrz, projektami elementów informacji wizualnej oraz studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, specjalistycznymi opracowaniami planistycznymi, koncepcjami urbanistyczno-architektonicznymi, zagospodarowaniem przestrzeni publicznej, projektami oświetleń obiektów i przestrzeni publicznej.

Graficzna prezentacja Grupy Kapitałowej PBO Aniola SA przedstawia się następująco:



Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział procentowy Grupy na dzień 31.12.2010	Udział procentowy Grupy na dzień 31.12.2009
1	PBO Inwestycje Sp. z o.o.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	100%	100%
2	PBO Projekt Sp. z o.o. (spółka zależna od 06 czerwca 2008)	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	51%	41%
3	PBO HYDRO S.A.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	90%	100%
4	PBO Elektro S.A.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	51%	-
5	PBO Finanse S.A.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	51%	-

3 INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

3.1 PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ PBO ANIOŁA SA

Przedstawione niżej wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

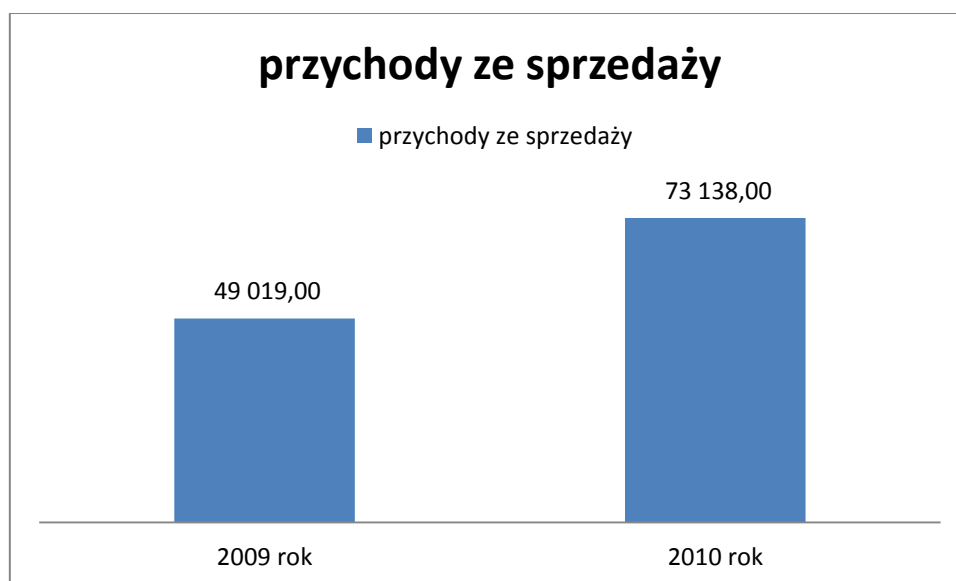
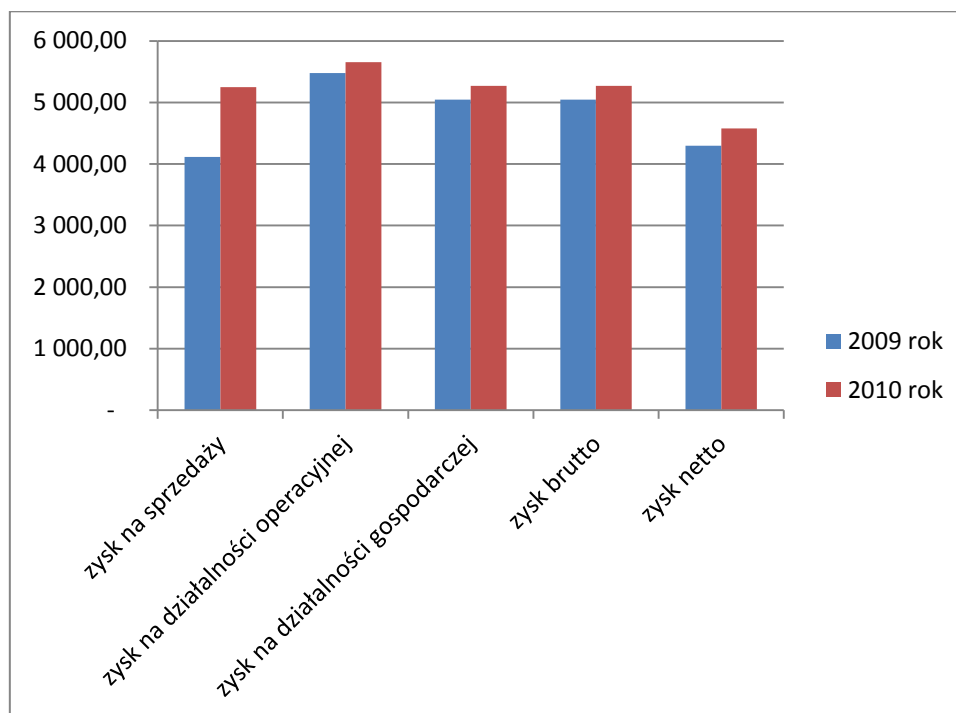
do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EURO z dnia 31.12.2010r. równy 3,9603 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2009 r. równy 4,1082 PLN;

do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2010 r. wynosi 4,0044 PLN, a za rok 2009 r. 4,3406 PLN. przy czym przeliczenie pozycji G w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2010 r. oraz odpowiednio na 31.12.2009r.

3.1.1 Sprawozdanie z całkowitych dochodów

PODSTAWOWE POZYCJA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW				
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w tys.)	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
I. Przychody ze sprzedaży	73 138	18 264	49 019	11 293
II. Koszty działalności operacyjnej	67 891	16 954	44 906	10 346
III. Zysk (strata) na sprzedaży	5 247	1 310	4 113	948
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 654	1 412	5 479	1 262
V. Zysk (strata) na działalności gospodarczej	5 270	1 316	5 045	1 162
VI. Zysk (strata) brutto	5 270	1 316	5 045	1 162
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 577	1 143	4 295	989

Podstawową grupę przychodów stanowią przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa budowy w systemie „pod klucz”. Ten obszar działalności stanowi ponad 98% obrotów Spółki, w całym analizowanym okresie przychody Spółki pochodzą z działalności na rynku krajowym. W roku 2009 PBO Anioła SA zrealizował przychody od najważniejszych trzech inwestorów w kwocie stanowiącej 46% przychodów ogółem, a w 2010 roku w 67% przychodów ogółem. Poniższy wykres przedstawia wyniki Spółki uzyskiwane w poszczególnych obszarach działalności w okresie 2009 i 2010 roku.



W roku 2010 Spółka odnotowała ponad 49% wzrost poziomu przychodów przy jednoczesnym wzroście nominalnej wartości zysków na każdym poziomie. Na wzrost przychodów w roku 2010 w porównaniu do 2009 roku główny wpływ miała znaczna poprawa koniunktury na rynku budowlanym a w szczególności w segmencie w którym Spółka realizuje najwięcej projektów tj. budowie obiektów handlowych w tym dla sieci marketów dyskontowych.

Dodatkowo na wzrost poziomu przychodów w 2010 roku miało konsekwentne utrzymanie polityki jakości oraz wstrzymywanie się od zawierania (w szczególności w 2009 roku) kontraktów poniżej kosztów ich realizacji. Dzięki temu Spółka nie ma bieżących kłopotów z realizacją nowych projektów, jak również wzmocniła swój wizerunek jako solidnego partnera. Spowodowało to, że dotychczasowi inwestorzy chętniej przystępują do realizacji kontraktów z Spółką, z uwagi na pewność i jakość oferowanych usług przez PBO Anioła SA. Wielu z kontrahentów ponosi obecnie negatywne skutki korzystania z najtańszych ofert, realizowanych przez podmioty, które wcześniej nie były sprawdzone. Spółka w roku 2010 zrealizowała kontrakty o wartości ponad 73.000 tys. zł i tym samym przekroczyła przychody roku 2009 o ponad 24.000 tys. zł.

3.1.2 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE wg MSR/MSSF

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ- Aktywa (w tys.)	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Aktywa trwałe	16 087	4 062	11 496	2 798
1. Wartość firmy				
2. Inne wartości niematerialne	4	1	18	4
3. Rzeczowe aktywa trwałe	1 953	493	240	58
4. Nieruchomości inwestycyjne	2 645	668	2 511	611
5. Należności długoterminowe	1 756	443	1 000	244
6. Aktywa finansowe	8 304	2 097	7 300	1 777
7. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 425	360	426	104
8. Inne rozliczenia międzyokresowe				
B. Aktywa obrotowe	30 231	7 634	15 266	3 716
1. Zapasy	353	89	61	15
2. Należności z tytułu dostaw i usług	26 112	6 593	9 930	2 417
3. Należności pozostałe	3 098	782	3 452	840
4. Należności z tytułu podatku dochodowego	99	25	346	84
5. Aktywa finansowe		0		
6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	7	1 193	290
7. Rozliczenia międzyokresowe	543	137	284	69
C. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	13 509	13 509	13 368	13 368
Kurs Euro		3,9603		4,1082
AKTYWA OGÓŁEM	59 827	25 204	40 131	19 883

Głównymi składnikami aktywów Spółki są aktywa obrotowe w tym należności z tytułu dostaw i usług, aktywa trwałe do zbycia oraz aktywa finansowe. W poszczególnych latach udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wynosił: 29% w 2009 roku oraz 27% na koniec 2010 roku. W 2009 roku część aktywów trwałych została przekwalifikowana na aktywa trwałe przeznaczone do zbycia – pozycja ta stanowiła 33% aktywów w 2009 roku. Łączny udział aktywów trwałych i aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia w stosunku do aktywów ogółem wynosił 62% w 2009 roku oraz 49% na koniec 2010 roku.

Spółka w 2008 roku zakończyła z sukcesem realizację inwestycji na własne potrzeby tj. budowę Centrum Logistyczno-Magazynowego w Kostrzynie (CLM Kostrzyn). Koszt realizacji tej inwestycji wyniósł 17.813 tys. zł. W 2009 roku nieruchomość ta została sprzedana za cenę netto 18.500 tys. zł (brutto 22.570 tys. zł) do spółki leasingowej, w wyniku tej transakcji leasingobiorcą stała się spółka celowa PBO Aniola Inwestycje Sp. z o.o. Wartość księgowa przedmiotowej nieruchomości na dzień transakcji wynosiła 17.814 tys. zł. Sama transakcja sprzedaży, a następnie leasingu nieruchomości wpłynęła w następujący sposób na zmiany w aktywach: Zmniejszeniu uległa wartość aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia o wartość księgową nieruchomości tj. 17.814 tys. zł, a jednocześnie w wyniku zawarcia transakcji leasingowej przez spółkę należąco do Grupy Kapitałowej PBO Aniola zwiększeniu uległa wartość rzeczowych aktywów trwałych o wartość początkową wyleasingowanej nieruchomości tj. o kwotę 18.519 tys. zł.

Wzrost aktywów finansowych jest przede wszystkim spowodowany naliczeniem odsetek od pożyczki udzielonej w roku 2009, podmiotowi powiązanemu PBO Aniola Inwestycje Sp. z o.o.. Przedmiotowa pożyczka została udzielona w związku z transakcją leasingu nieruchomości zrealizowaną w 2009 roku. Środki z pożyczki zostały wykorzystane na wniesienie wkładu własnego w związku z zawartą umową leasingu nieruchomości, która to wcześniej została sprzedana przez PBO Aniola SA firmie leasingowej. Zgodnie z warunkami zawartej umowy pożyczki, odsetki wraz z kapitałem zostaną spłacone po zakończeniu 10 letnie okresu leasingu nieruchomości dlatego pozycja trwałe aktywa

finansowej jest na bieżąco uzupełniana o naliczane odsetki od przedmiotowej pożyczki. W roku 2010 kwota naliczonych odsetek stanowiła wartość 306 tys. zł.

Aktywa trwałe w 2010 roku w porównaniu z rokiem 2009 wzrosły o około 39%, do poziomu 1.953 tys. zł, co głównie wynikało to ze wzrostu rzeczowych aktywów trwałych, aktywów finansowych oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wzrost rzeczowych aktywów trwałych wynikał z faktu, że Spółka w badanym roku zakupiła sprzęt budowlany (koparko ładowarkę), która obecnie wykorzystywana jest przez spółkę należącą do Grupy Kapitałowej PBO Hydro SA (co jest zgodne z przyjętą strategią rozwoju Grupy Kapitałowej), zawarła umowę na wynajem długoterminowego floty samochodów (na koniec 2010 roku stanowiącą 21 pojazdów) tym samym wymieniając stare zamortyzowane samochody na nowe pojazdy na korzystniejszych warunkach.

Aktywa obrotowe w na dzień 31.12.2010 roku uległy istotnemu zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego z uwagi na zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług. Główny wpływ na to zdarzenie miały następujące czynniki:

- ✚ Wzrost stanu należności handlowych wynikający ze znaczącego i dynamicznego wzrostu przychodów Spółki (wzrost przychodów o ponad 49% w porównaniu do roku 2009),
- ✚ Duża koncentracja prac budowlanych w IV kwartale co spowodowało, że pod koniec miesiąca grudnia zostały wystawione faktury za wykonane prace o dużej wartości, których termin płatności przypadał już na rok 2011,
- ✚ W pozycji należności z tytułu dostaw i usług prezentowane są również przyszłe należności z tytułu umów niezakończonych na dzień bilansowy zgodnie z wyceną prac wykonanych a nie rozliczonych (zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia kontrakty długoterminowe, które nie zostały zakończone w danym okresie obrachunkowym metodą obmiaru (stopnia zaawansowania) wykonanych prac) w danym okresie obrachunkowym. W roku 2009 należności z tego tytułu stanowiły wartość 2.039 tys. zł a na koniec 2010 roku wynosiły 7.825 tys. zł. Tak znacząca różnica w w/w wartości jest wynikiem znacznej koncentracji prac budowlanych w IV kwartale 2010 roku, których to rozliczenie przypadało na 2011 roku.

Obecna struktura majątku PBO Aniola SA jest zgodna z charakterem jej działalności. Działalność jednostki charakteryzuje się tym, że do realizacja prac budowlanych jest wykonywana wyłącznie przy pomocy firm podwykonawczych (w tym również od 2010 roku spółek z grupy kapitałowej tj. PBO Hydro SA i PBO Elektro SA). W związku z powyższym jednostka dotychczas nie wykazywała istotnego zapotrzebowania na środki trwałe w tym w szczególności dotyczących maszyn i urządzeń do realizacji prac budowlanych. Jednostka natomiast nie wyklucza wzrostu wartości środków trwałych w pozycji nieruchomości inwestycyjne lub aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia. Zgodnie z przyjętymi celami strategicznymi, na których realizację Spółka pozyskała w 2011 roku środki z nowej emisji akcji serii C, PBO Aniola SA planuje rozszerzyć swoją ofertę usług poprzez o realizację całego procesu inwestycyjnego, poczynając od znalezienia nieruchomości/gruntu w interesującej i zaakceptowanej przez inwestora lokalizacji poprzez jej zakup, wykonanie inwestycji i odsprzedaż lub wynajęcie przedmiotowej inwestycji. W przypadku planowego zbycia nieruchomości wzrosną wartość aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia, a w przypadku planowanego wynajmu długoterminowego wzrosną aktywa trwałe w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

W 2010 roku nastąpił wzrost sumy bilansowej w stosunku do 2009 roku o 49% . Duże fluktuacje są zauważalne w należnościach z tytułu dostaw i usług. W 2009 roku wynosiły one 65% aktywów obrotowych a na koniec 2010 roku 86%. Tak wysoka fluktuacja poziomu należności wynika z charakteru prowadzonej przez Spółkę działalności jako Generalny Wykonawca. PBO Aniola SA wystawia faktury za wykonane prace przeważnie raz w miesiącu. W związku z powyższym jednostkowa faktura stanowi wysoką wartość co może wpływać na znaczącą zmienność poziomu należności. Stabilny i niski udział w strukturze majątku obrotowego Spółki stanowią w badanym okresie zapasy. Wynika to z prowadzonej przez Spółkę polityki zakupów polegającej na dokonywaniu zakupów materiałów budowlanych w zależności od bieżących potrzeb (zakup na zasadach „loko budowa”, oznacza to, że materiały kupowane, wg bieżących potrzeb z dostawą bezpośrednio na budowę, co nie wymaga tworzenia magazynu i ewidencjonowania zakupionych materiałów w zapasach). Ponadto Spółka korzysta z usług podwykonawców, którzy samodzielnie zaopatrują się w materiały budowlane.

3.1.3 Ocena zyskowności i rentowności działalności PBO Aniola SA

Ocenę rentowności w latach 2009-2010 przeprowadzono na bazie podstawowych wskaźników rentowności zaprezentowanych w poniższej tabeli:

Wskaźniki finansowe (w tys. zł)	2010	2009
Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	73 138	49 019
Zysk (strata) na sprzedaży (w tys. zł)	5 247	4 113
Zysk (strata) na działalności operacyjnej (w tys. zł)	5 654	5 479
Zysk (strata) brutto (w tys. zł)	5 270	5 045
Zysk (strata) netto (w tys. zł)	4 577	4 295
Wskaźnik rentowności brutto na sprzedaży	7,2%	8,4%
Wskaźnik rentowności EBITDA	8,4%	11,5%
Wskaźnik rentowności operacyjnej	7,7%	11,2%
Wskaźnik rentowności brutto	7,2%	10,3%
Wskaźnik rentowności netto	6,3%	8,8%
ROA	7,7%	10,7%
ROE	25,1%	31,4%

Algorytm wyliczania wskaźników:

Rentowność brutto na sprzedaży = zysk na sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży

Rentowność działalności operacyjnej = EBIT (zysk operacyjny) / przychody netto ze sprzedaży

Rentowność brutto = zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży

Rentowność netto = zysk netto / przychody netto ze sprzedaży

Rentowność aktywów = zysk netto / średni stan aktywów ogółem w okresie

Rentowność kapitału własnego = zysk netto / średni stan kapitałów własnych w okresie

W całym analizowanym okresie działalność Spółki była rentowna na wszystkich poziomach. W 2009 roku wskaźniki rentowności osiągnęły rekordowy poziom w historii Spółki. Wynikało to przede wszystkim z wdrożenia polityki ograniczania kosztów (szczególnie kosztów podwykonawców, materiałowych i personalnych) i poprawy efektywności działania Spółki w obliczu kryzysu finansowego. W konsekwencji podjętych przez Zarząd PBO Anioła SA działań w 2009 roku udało się uzyskać poziom 10,3% rentowności brutto ze sprzedaży, a dzięki aktualizacji wartości nieruchomości oraz zysku ze sprzedaży CLM Kostrzyn do firmy leasingowej, wzrosła wartość pozostałych przychodów operacyjnych co spowodowało, że wskaźnik rentowności operacyjnej sięgnął 11,2%.

W 2010 roku wskaźniki rentowności utrzymały się na bezpiecznym poziomie choć są one zauważalnie niższe od poziomów osiągniętych w 2009 roku. Najważniejszą przyczyną, która wpłynęła na spadek wskaźników rentowności były przede wszystkim poniesione koszty związane z rozwojem Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Zrealizowany w 2010 roku wzrost przychodów oraz planowany dalszy rozwój skali działalności wymagał przez Spółkę przygotowania się do zapewnienia większych mocy przerobowych poprzez zatrudnienie większej liczby pracowników ich przeszkolenie i przygotowanie do efektywniej realizacji zadań. W związku z powyższym w 2010 roku nastąpił istotny wzrost wynagrodzeń oraz kosztów amortyzacji – co jest głównie związane z wcześniej wspomnianą wymianą floty samochodów (zawarta została umowa najmu długoterminowego 21 samochodów osobowych) oraz koniecznością zapewnienia większej liczby samochodów służbowych z uwagi na zwiększenie zatrudnienia oraz optymalizacji pracy pracowników. Ponadto w 2010 roku zauważalny był również wzrost kosztów finansowych co wiązało się z koniecznością zwiększenia wykorzystania kredytów bankowych przeznaczonych na realizację dynamicznego wzrostu realizowanych prac budowlanych. Na koszty finansowe również składają się koszty gwarancji ubezpieczeniowych i bankowych udzielanych na zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów i rękojmi. Wartość wystawianych gwarancji rośnie proporcjonalnie do wartość realizowanych prac.

Spółka pomimo wzrostów w/w kosztów planuje nadal optymalizować koszty związane z zarządzaniem, co ma polegać na:

- ✚ ograniczeniu kosztów prac wykonywanych przez podwykonawców poprzez skorzystania ze skonta za realizację zapłaty z zerowym terminem płatności,
- ✚ wymaganie wysokich standardów realizowanych prac i ścisła kontrola jakości i terminowości wykonywanych prac w celu ograniczenia zbędnych kosztów wynikających z ewentualny kar umownych lub z tytułu prac poprawkowych i gwarancyjnych,
- ✚ zakupie materiałów strategicznych (beton, stal, materiały ściennie, cement, drewno, materiały izolacyjne, stolarka itp.) po istotnie niższych cenach w wyniku zapłaty za materiały w formie przedpłat i/lub w wyniku podpisania umów o stałej współpracy z dostawcami,
- ✚ realizacji część prac za pomocą firm wykonawczych należących do Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA, co pozwoli zatrzymać część zysków w sprawozdaniach skonsolidowanych,
- ✚ optymalizacji kosztów stałych w stosunku do skali prowadzonej działalności.

3.1.4 Ocena płynności PBO Anioła SA

Wskaźniki płynności	2010	2009
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	0,91	0,61
wskaźnik płynności przyspieszonej	0,90	0,61
Wskaźnik natychmiastowy	0,0008	0,048

Algorytm wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu

Wskaźnik płynności przyspieszonej = majątek obrotowy - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu

Wskaźnik natychmiastowy = środki pieniężne i papiery wartościowe przeznaczone do obrotu / zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu

W 2010 roku wskaźnik płynności bieżącej oraz przyspieszonej uległ znaczącej poprawie choć nadal kształtował się poniżej optymalnych poziomów (1,2-2,0), podobnie wskaźnik płynności przyspieszonej. Spółka utrzymywała więc płynność finansową poniżej bezpiecznych poziomów. Charakterystyczna dla Spółki jest niewielka różnica pomiędzy wskaźnikiem bieżącej płynności i wskaźnikiem płynności przyspieszonej z uwagi na niewielką wartość zapasów w porównaniu do wartości majątku obrotowego. Niski udział gotówki w stosunku do aktywów obrotowych wpływa na niski poziom wskaźnika płynności natychmiastowej.

3.1.5 Analiza rotacji majątku PBO Anioła SA

Wskaźniki rotacji (w dniach)	2010	2009
Rotacja zapasów	1,76	2,63
Rotacja należności handlowych	130,31	73,94
Rotacja zobowiązań handlowych	82,57	46,33
Cykl konwersji gotówki	49,51	30,23

Algorytm wyliczania wskaźników (wskaźniki podane w dniach):

Wskaźnik rotacji zapasów = średni stan zapasów w okresie x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży

Cykl inkasa należności handlowych = średni stan należności handlowych w okresie x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży

Cykl rotacji zobowiązań handlowych = średni stan zobowiązań handlowych w okresie x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży

Cykl konwersji gotówki = Cykl rotacji zapasów + Cykl rotacji należności - Cykl zobowiązań

Na koniec 2010 roku wykazany został znaczący wzrost wskaźnika rotacji należności oraz analogicznie wskaźnika rotacji zobowiązań. Wzrost wskaźnika rotacji należności jest spowodowany wzrosty wartości należności wykazanych na ostatni dzień 2010 roku co wynika z charakterystyki prowadzonej przez Spółkę działalności tj. wystawianiem faktur za wykonane prace raz w miesiącu, których jednostkowe wartości charakteryzują się dużą wartością. Na koniec 2010 roku, wystąpiła kumulacja wystawionych faktur za wykonane prace, których zapłata nastąpiła w 2011 roku. W związku z powyższym można uznać, że wskaźnik rotacji należności nie obrazuje w sposób właściwy ciągłości prowadzonej przez Spółkę działalności a jego wysoka wartość na dany dzień nie pokazuje średniej rotacji należności w całym okresie prowadzonej działalności.

W związku z utrzymywaniem zapasów na podobnym, niskim poziomie i zwiększaniu skali działalności nastąpiło skrócenie cyklu rotacji zapasów do około 1 dnia w 2010 roku. Jest to zgodne z polityką Spółki, która ogranicza koszty magazynowania zapasów, a część prac zleca podwykonawcom samodzielnie zaopatrującym się w potrzebne materiały. Czasami Spółka decyduje się na zamówienie towarów z uwagi na korzystniejsze rabaty niż te, które mogą uzyskać jego podwykonawcy. Zamówienie takie są realizowane na zasadzie „loco budowa”, co oznacza bezpośrednią dostawę towaru na budowę bez tworzenia magazynów i ewidencjonowania materiałów w zapasach.

3.1.6 Wybrane pozycje z rachunku przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2010		31.12.2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. Zysk / strata netto	4 577	1 143	4 295	989
II. Korekty	328	82	14 123	3 254
1. Zyski mniejszości				
2. Amortyzacja	501	125	155	36
3 Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych				
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	877	219	341	79
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-14	-3	-687	-158
6. Zmiana stanu rezerw	1 362	340	221	51
7. Zmiana stanu zapasów	-291	-73	18 614	4 288
8. Zmiana stanu należności	-11 539	-2 882	109	25
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 489	3 119	-3 509	-808
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 305	-825	194	45
11. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności				
12. Gotówka z działalności operacyjnej				
13. Podatek dochodowy	382	95	463	107
14. Inne korekty	-134	-33	-1 778	-410
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	4 905	1 225	18 418	4 243
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. Wpływy	148	37	20 301	4 677
1. Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	148	37	18 501	4 262
2. Zbycie aktywów finansowych			1 800	415
II. Wydatki	529	132	26 318	6 063
1. Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	131	33	17 710	4 080

2. Nabycie aktywów finansowych	397	99	8 608	1 983
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-380	-95	-6 017	-1386
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. Wpływy	6 717	1 677	0	0
1. Dopłaty do kapitału				
2. Kredyty bankowe	6 717	1 677		
3. Inne wpływy finansowe				
II. Wydatki	12 408	3 099	11 212	2 583
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych				
2. Wypłata dywidendy				
3. Spłata kredytów bankowych	11 162	2 787	10 440	2 405
4. Płatności z tytułu leasingu finansowego	369	92	7	2
5. Odsetki	877	219	765	176
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-5 691	-1 421	-11 212	-2 583
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III +/- B.III +/- C.III)	-1 166	-291	1 189	274
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM				
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych				
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 193	298	4	1
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM	27	7	1 193	290
- o ograniczonej możliwości dysponowania				

W roku 2010 i 2009 Spółka wygenerowała dodatnie przepływy finansowe z działalności operacyjnej. Natomiast w roku 2010 Spółka wypracowała niższą wartość przepływów z działalności operacyjnej. Na wysoką wartość przyprływów operacyjnych w 2009 roku wpłynęła głównie sprzedaż do spółki leasingowej nieruchomości biurowo magazynowej w Kostrzynie, wybudowanej przez PBO Anioła SA. Nieruchomość ta została następnie wyleasingowana przez spółkę należącą do Grupy Kapitałowej i obecnie jest zarządzana przez PBO Anioła Inwestycje Sp. z o.o., która to spółka aktualnie czerpie korzyści z wynajmu powierzchni biurowo magazynowych w przedmiotowym budynku oraz opłaca raty leasingowe.

W 2010 roku nastąpił wzrost poziomu należności oraz wzrost poziomu zobowiązań handlowych co jest pośrednio wynikiem znacznej dynamiki sprzedaży. Ponadto wysoki poziom należności oraz zobowiązań wykazywany na koniec danego okresu jest wynikiem charakterystyki prowadzonej przez Spółkę działalności, która m.in. polega na wystawianiu faktur z wykonane prace raz w miesiącu. Na koniec 2010 roku nastąpiła znaczna kumulacja wystawionych faktur co spowodowało, że spółka na koniec roku wykazała nienaturalnie wysoki poziom należności i zobowiązań, które następnie zostały rozliczony w 2011 roku.

Amortyzacja, z uwagi na relatywnie niewielki poziom majątku trwałego Spółki PBO Anioła nie stanowiła w całym analizowanym okresie znaczącej kwoty wpływającej na wartość przepływów. Środki wygenerowane z działalności operacyjnej na koniec 2010r., 2009 r.

Na dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w roku 2010 wpłynęło przede wszystkim zwiększenie stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i pożyczek łącznie o kotę 12.489 tys. zł oraz wypracowany zysk netto w łącznej kwocie 4.577 tys. zł. Ponadto na zmniejszenie wartości przyprływów z działalności operacyjnej w 2009 miało wpływ zwiększenie wartości należności o ponad 11.000 tys. zł.

PBO Anioła SA zarówno w roku 2009 jak i 2010 wygenerował ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej i odpowiednio wynosiły one - 6.017 tys. zł, -380 tys. zł. Ponadto w roku 2010 przepływy z działalności inwestycyjnej Spółki miały stosunkowo niewielkie znaczenie i wpływy wynosiły 148 tys. zł a wydatki 529 tys. zł.

Zarówno w 2009 jak i 2010 Spółka wygenerowała ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej o wartości odpowiednio -11.212 tys. zł i -5.691 tys. zł na co w 2010 roku podstawowy wpływ miały wydatki na spłatę kredytów w łącznej kwocie 11.162 tys. zł oraz wpływy z uruchomionych kredytów obrotowych w wysokości 6.717 tys. zł.

W roku 2010 Spółka wykazała ujemne przepływy pieniężne netto na poziomie -1 166 tys. zł na co miały wpływ poniesione wydatki inwestycyjne oraz poniesione wydatki na spłatę kredytów bankowych w 2010 roku. Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania Spółki.

3.2 POZOSTAŁE INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

3.2.1 Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia publikacji raportu

Istotne zdarzenia dotyczące Spółki, które miały miejsce w okresie roku obrotowego 2010 zostały opisane w pkt. 3.3.4.2 i 3.3.12 natomiast istotne zdarzenia dotyczące Spółki, które miały miejsce w okresie od zakończenia roku obrotowego 2010 do dnia publikacji raportu zostały opisane w pkt 3.3.7.

3.2.2 Informacje o przewidywanym rozwoju Spółki

Strategia rozwoju Spółki zakłada budowanie silnej Grupy Kapitałowej, umożliwiającej kompleksową realizację projektów inwestycyjnych, poczynając od pozyskania gruntu, jego przygotowania pod względem formalno-prawnym poprzez cały proces budowy zakończony pozyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Ponadto celem Spółki jest wyspecjalizowanie się w budownictwie przemysłowym a w szczególności w budowie sieciowych obiektów handlowych oraz galerii handlowych na obszarze całego kraju. Osiągnięcie zakładanych celów strategicznych ma zostać osiągnięte poprzez:

- ✚ Rozwój Grupy Kapitałowej, zarówno organicznie - poprzez tworzenie nowych spółek, których działalności uzupełniać będą dotychczasową ofertę Grupy Kapitałowej oraz poprzez przejęcia firm istniejących na rynku, których produkty lub usługi są komplementarne w stosunku do usług i produktów spółek z Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA,
- ✚ Rozwój nowych usług i produktów,
- ✚ Pozyskiwanie kontraktów o wysokiej wartości jednostkowej (rzędu kilkudziesięciu milionów złotych),
- ✚ Inwestycje w nowe technologie (nowoczesny sprzęt budowlany).
- ✚ Inwestycje w infrastrukturę informatyczną grupy (CRM, zintegrowany system księgowy, dokument pulling itp.),

3.2.2.1 Rozwój Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA

Działania Spółki mające na celu rozwój Grupy Kapitałowej prowadzone są dwutorowo - poprzez tworzenie nowych spółek, jak również poprzez przejęcia już istniejących i funkcjonujących przedsiębiorstw. Wybór metody budowania Grupy uzależniony jest od przesłanek ekonomicznych – w szczególności kosztów wejścia w stosunku do korzyści wynikających z przyjętej metody rozwoju Grupy poprzez akwizycję i/lub tworzenia nowych spółek, opłacalności jednej lub drugiej metody i dogłębnej analizy każdego z rozwiązań. W obszarze zainteresowań Spółki są przede wszystkim podmioty, których przedmiot działalności charakteryzuje się wysoką marżą oraz takich, których przedmiot działalności charakteryzuje się dużym popytem zewnętrznym, poza Grupą PBO Anioła SA. Celem Spółki jest tworzenie podmiotów, które będą niezależne i będą mogły realizować zlecenia zarówno na rzecz PBO, jak i zlecenia na rzecz podmiotów spoza Grupy, dzięki czemu będą mogły podnosić wartość całej Grupy Kapitałowej, w tym wpływać bezpośrednio na wzrost jej skali działalności i rentowność.

Spółka zakłada, że nowe spółki powstałe w wyniku przejęć lub założone od podstaw będą jedynie uzupełniać obecnych podwykonawców, a nie w całości ich zastępować. Spółki z Grupy będą przystępować do przetargów na równych prawach z dotychczasowymi podwykonawcami, a podstawowym kryterium wyboru będzie cena, jakość oferowanych usług i dotychczasowa historia współpracy. Dlatego też bardzo ważnym dla PBO jest, żeby nowe spółki w grupie miały na tyle duży rynek zewnętrzny, żeby mogły realizować również zlecenia poza grupą. W związku z powyższym obecnie w obszarze szczególnego zainteresowania Spółki są spółki z segmentu inwestycji infrastrukturalnych, takich jak sieci wodno-kanalizacyjne, gazowe, infrastruktura drogowa, sieci elektryczne, tele-informatyczne oraz zagospodarowanie terenu i zieleni.

Zdaniem PBO w/w zakres działalności zapewnia potencjalnie duży rynek zewnętrzny, głównie dlatego, że są to w Polsce obszary wymagające ogromnych inwestycji. Ponadto realizacja tego typu inwestycji jest stymulowana dzięki przyznawanym środkom z UE. Przewiduje się, że wydatki budżetowe współfinansowane ze środków UE w 2010 roku wzrosną prawie dwukrotnie tj. do 72,1 mld zł, w porównaniu z rokiem 2009, a w 2011 roku wyniosą 109,0 mld zł¹. Ponadto w najbliższym okresie będą występować dodatkowe czynniki stymulujące konieczność realizacji inwestycji infrastrukturalnych m.in. organizacja EURO 2012 oraz konieczność napraw szkód wyrządzonych przez powódź w roku 2010 oraz inwestycji w utworzenie zabezpieczeń przed powodzią w latach przyszłych.

Spółka nie jest zainteresowana spółkami, których obszar działalności charakteryzuje się niską marżą, posiada niewielki potencjalny rynek zewnętrzny, a zakres prac wykonywanych na rzecz PBO jest stosunkowo niewielki. Realizację tego typu prac Spółka planuje w dalszym ciągu zlecać wyłącznie podwykonawcom zewnętrznym.

Rozwój grupy poprzez przejęcia

Jedną z metod osiągnięcia w/w celów w zakresie rozwoju Grupy Kapitałowej są przejęcia przedsiębiorstw prowadzących działalność będącą w obszarze zainteresowań PBO. Aktualnie Spółka bada rynek pod względem możliwości akwizycji podmiotów zainteresowanych przejęciem, nie prowadzi natomiast żadnych wiążących czy istotnych rozmów z takimi podmiotami. W dotychczasowej działalności Spółki nie zrealizował żadnych przejęć innego podmiotu. W obszarze zainteresowań akwizycją przez Spółkę są podmioty o profilu działalności komplementarnym, mającym ugruntowaną pozycję w wybranym segmencie rynku krajowego i świadczące specjalistyczne usługi dla budownictwa ogólnego i przemysłowego. Szczególnym segmentem znajdującym się w obszarze zainteresowania Spółki są spółki z branży wykonawczej w zakresie budownictwa drogowego, budownictwa ogólnego, instalacyjnego. Spółka rozważa nabycie firmy średniej wielkości, biorąc głównie pod uwagę możliwości osiągnięcia efektów synergii poprzez wzmocnienie pozycji konkurencyjnej Grupy Kapitałowej oraz wzrost wyniku finansowego poprzez uzyskiwanie wpływów z dywidend.

Rozwój grupy poprzez tworzenie nowych spółek

Drugim ze sposobów budowania grupy kapitałowej umożliwiającym realizację w/w planów strategicznych jest tworzenie przez PBO Anioła SA nowych spółek, w szczególności spółek wykonawczych z większościowym udziałem Spółki w kapitale zakładowym. Prace w tym zakresie PBO faktycznie rozpoczął już w 2008 roku, kiedy to został podjęta pierwsza decyzja o wyodrębnieniu do niezależnej spółki biura projektów, które obecnie swe prace realizuje poprzez powstałą w 2008 roku spółkę PBO Projekt Sp. z o.o.

W 2009 roku PBO Anioła SA założyła spółkę PBO Hydro S.A. zajmującą się budową tzw. sieci zewnętrznych. Spółka ta obecnie zrealizowała już dwa zlecenia dla firmy PBO Anioła na budowie Marketu Netto w Kostrzynie i Marketu Aldi w Poznaniu przy ul. Jugosłowiańskiej, obecnie spółka realizuje prace na budowie centrum dystrybucji Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. w Wyszku, czyli inwestycji realizowanej przez Spółkę Akcyjną PBO Anioła jako Generalnego Wykonawcę.

Ponadto w roku 2010 powstały spółki PBO Elektro S.A. i PBO Finanse S.A.. Zadaniem PBO Elektro S.A. jest realizacja prac związanych z sieciami elektrycznymi niskiego i średniego napięcia oraz z infrastrukturą teleinformatyczną. PBO Elektro S.A. jest spółką, która obecnie jest na etapie organizacyjnym i przygotowuje się do podjęcia zadań w zakresie prac elektro-instalacyjnych zleconych przez PBO Anioła SA. PBO Finanse S.A. jest spółką, której zadaniem jest przejęcie prac wykonywanych przez obecny dział księgowy i obsługę księgową całej Grupy Kapitałowej.

Aktualnie w obszarze zainteresowań PBO Anioła SA jest spółka z branży drogowej. PBO Anioła obecnie rozważa zarówno możliwość przejęcia przedsiębiorstwa z tej branży, jak również utworzenie nowej spółki. Równolegle PBO Anioła przygotowuje analizy kosztów i opłacalności utworzenia nowej spółki. Firma PBO Anioła nie wyklucza możliwości rozpoczęcia działalności w segmencie drogowym poprzez już istniejącą spółkę PBO Hydro S.A., która obecnie zajmuje się budową zewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnych. Połączenie tych dwóch obszarów, przynajmniej na początkowym etapie działalności drogowej, jest możliwe z uwagi na tożsamość podstawowego, a jednocześnie kosztownego sprzętu (koparki, koparko-ładowarki, zagęszczarki itp.) zarówno w pracach związanych z budową sieci zewnętrznych, jak i drobną infrastrukturą drogową (parkingi, place, chodniki, drogi realizowane w systemie nie asfaltowym). Ponadto inwestycje w remont lub budowę sieci zewnętrznych są często powiązane z remontem lub budową nowych dróg i chodników. Początkowy zakres działalności

¹ Źródło: Narodowy Bank Polski, Opinia Rady Polityki Pieniężnej do projektu Ustawy budżetowej na rok 2010.

drogowej obejmować ma realizację prac na inwestycjach wykonywanych przez Spółkę Akcyjną PBO Anioła jako Generalnego Wykonawcę, które polegają na budowie parkingów, chodników oraz placów w systemie kostki betonowej lub brukowej.

Strategia PBO Anioła przewiduje, że nowo powstałe spółki w pierwszej kolejności będą wykonywać prace wyłącznie na zlecenie PBO Anioła. Polityka taka ma zapewnić, na początkowym etapie rozwoju spółek należących do Grupy, pełną kontrolę nad prowadzoną przez nie działalnością, możliwość korzystania z porad i know-how zdobytego przez Spółkę PBO Anioła w toku wieloletniej działalności. Ponadto PBO Anioła ma możliwość oceny jakości prowadzonych prac, metody ich realizacji, jak również oceny poszczególnych pracowników w tym przede wszystkim kadry zarządzającej nowych spółek w Grupie. Daje to także możliwość wprowadzenia ewentualnych korekt w modelu biznesowym na ich wczesnym etapie działalności. Początkowa realizacja zadań wyłącznie na zlecenie Spółki, a co za tym idzie pełna kontrola i możliwość natychmiastowej reakcji PBO Anioła na wykonywane prace, praktycznie w całości eliminuje ewentualne ryzyko utraty dobrego wizerunku zarówno firmy PBO Anioła, jak i nowej spółki w wyniku popełnionych błędów będących konsekwencją braku doświadczenia w prowadzeniu nowej działalności.

Rozwój Grupy Kapitałowej według powyższej strategii winno zapewnić Spółce Akcyjnej PBO Anioła :

- + silniejszą pozycję przetargową, zarówno u inwestorów jak i podwykonawców,
- + pełniejszą kontrolę i podwyższenie standardów jakości oferowanych usług,
- + odzyskanie części marż pozostawianych u podwykonawców, co wpłynie na poprawę rentowności Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA ,
- + zwiększenie skali prowadzonej działalności poprzez wzrost obrotów całej Grupy Kapitałowej,
- + dalszą dywersyfikację oferowanych usług,
- + uniezależnienie się od ewentualnych kłopotów płynnościowych podwykonawców,

3.2.2.2 *Nowe usługi i produkty strategiczne*

PBO Anioła SA planuje wprowadzić do swojej oferty nowe produkty, głównie w postaci poszerzenia zakresu oferowanych usług o:

- + realizację pełnej inwestycji pod klucz,
- + zakup i przygotowanie gruntów pod inwestycje,
- + realizację inwestycji pod wynajem długoterminowy dla sieci handlowych.

Cechą charakterystyczną w/w produktów jest to, że są to projekty zamknięte, czyli w momencie podejmowania istotnych zobowiązań przez PBO Anioła (np.: zakup gruntu), Spółka posiada nabywcę na kupowany grunt, który potwierdził chęć zakupu. Nie są to natomiast produkty polegające na budowaniu tzw. banku ziemi. PBO Anioła nie zakłada, w zakresie strategii swojej działalności na najbliższe lata, budowania banku ziemi.

3.2.2.3 *Realizacja pełnej inwestycji pod klucz*

Jest to produkt skierowany głównie do części aktualnych odbiorców PBO Anioła – sieci handlowych. Tego typu projekty mają polegać na zakupie przez Spółkę gruntu pod inwestycję, zlokalizowanego w miejscu wcześniej uzgodnionym z siecią handlową, przygotowanie formalno-prawne gruntu, przygotowanie projektów budowlanych, uzyskanie pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy, realizację budowy jako generalny wykonawca oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, a następnie odsprzedaż i przekazanie wybudowanego obiektu ustalonemu wcześniej nabywcy.

PBO Anioła w momencie nabywania określonej nieruchomości będzie miał już zagwarantowanego nabywcę – sieć handlową, która zobowiąże się kupić od Spółki przedmiotową nieruchomość wraz z wybudowanym na jej terenie marketem, zgodnie z wcześniej ustalonym i zaakceptowanym projektem. W większości przypadków przy tego typu projektach polegających na zakupie gruntu i przeprowadzeniu na nim inwestycji budowlanej, ustala się z przyszłym nabywcą, że warunkiem uruchomienia procesu inwestycyjnego jest wpłacenie przez niego zaliczki oraz ustalenie harmonogramu płatności częściowych, skorelowanych z harmonogramem budowy.

Tego typu konstrukcja projektu jest relatywnie bezpieczna dla PBO Anioła SA, ponosi on stosunkowo niewielkie ryzyko związane z zakupem nieruchomości, niemniej jednak tego typu transakcja wymaga zamrożenia części gotówki na okres od około 6 do około 24 miesięcy, czyli od momentu zakupu gruntu i poniesienia kosztów na budowę nieruchomości do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie, przekazania nieruchomości oraz ostatecznego rozliczenia z inwestorem.

3.2.2.4 Zakup i przygotowanie gruntu pod inwestycję

Jest to produkt, którego zasada funkcjonowania jest podobna jak produktu wymienionego w punkcie 2.1 (powyżej) z tą różnicą, że sprzedaż i wydanie gruntu do sieci handlowej następuje po przygotowaniu formalno – prawnym pod inwestycję tj. po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Dopiero po sprzedaży gruntu sieci handlowej, PBO Anioła SA może realizować budowę jako generalny wykonawca na podstawie odrębnego podpisanego kontraktu budowlanego. W tym przypadku realny okres zamrożenia gotówki jest krótszy, bo obejmuje okres od nabycia nieruchomości do uzyskania pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy, po którym sieć handlowa kupuje nieruchomość, jest to okres od około 6 do 18 miesięcy.

Ważne dla oceny ryzyka transakcji jest to, że już w momencie zakupu gruntu PBO Anioła SA ma zagwarantowanego nabywcę – sieć handlową, która zobowiązuje się nabyć dany grunt po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy.

3.2.2.5 Realizacja inwestycji pod wynajem długoterminowy dla sieci handlowych

Produkt ten jest odpowiedzią na coraz większe zainteresowanie inwestorów możliwością wynajmu długoterminowego marketów handlowych (min. na okres 10 lat). Sieci handlowe w tym w szczególności sieci dyskontowe, takie jak Jeronimo Martins Dystrybucja reprezentujący sieć marketów Biedronka, planują w latach 2010-2012 przeznaczyć na inwestycje około 1,3 mld euro w tym 70% na inwestycje w Polsce co ma przełożenie na plany budowy ponad 550 marketów Biedronka². Tak ogromne plany inwestycyjne wymagają poszukiwania przez inwestorów rozwiązań umożliwiających ekspansję przy jednoczesnym minimalnym jednorazowym angażowaniu kapitałów. Jednym z takich rozwiązań jest wynajem długoterminowy. Obecnie inwestorzy już korzystają na rynku z tego typu usług i niektóre markety są dzierżawione.




Projekty tego typu mają polegać na tym, że PBO Anioła SA nabywa gruntu i buduje na nim market, który następnie wynajmuje sieci handlowej. Nabycie nieruchomości i rozpoczęcie budowy następuje po uzgodnieniu z siecią lokalizacji, projektu marketu i zobowiązaniu się przez sieć handlową, że wybudowany market zostanie przez nią wynajęty na wieloletni okres.

Perspektywa zamrożenia środków finansowych w tego typu projektach jest stosunkowa najdłuższa. PBO Anioła szacuje, że może wynosić od 6 miesięcy do 10 lat w zależności od kosztów zwrotu z inwestycji. W celu skrócenia okresu zamrożenia środków finansowych Spółka po zakończeniu każdej z tego typu inwestycji, będzie starała się o refinansowanie kosztów poprzez leasing zwrotny nieruchomości, sprzedaż funduszy inwestycyjnym lub kredyt bankowy. Odzyskane środki będą ponownie inwestowane w podobne projekty.

Tego typu inwestycje będą realizowane na zasadach „Project Finance” poprzez oddzielne spółki celowe (SPV) powstałe w celu realizacji każdego z projektów. Realizacja inwestycji na zasadach „Project Finance” daje przede wszystkim możliwość przejrzystej kontroli i oceny opłacalności danej inwestycji, a także przygotowuje projekty pod refinansowanie.

3.2.2.6 Pozyskiwanie kontraktów o wysokiej wartości jednostkowej

Obecnie większość realizowanych projektów przez PBO Anioła SA to projekty, których pojedyncza wartości nie przekracza 5.000 tys. zł a okres realizacji zamyka się w około 4 miesiącach. Aktualna zdolność finansowa Spółki pozwala realizować długoterminowe projekty o jednostkowo większych wartościach, przekraczających 10.000 tys. zł. Na dzień złożenia prospektu PBO Anioła SA zrealizowała z sukcesem kilka dużych projektów, z których najważniejsze to:

-  Budowa salonu sprzedaży Mercedesa w Poznaniu przy ul. Krzywoustego. Okres realizacji wynosił 6 miesięcy.
-  Budowa powierzchni biurowo-magazynowych w Poznaniu przy ul. Karpię. Okres realizacji wynosił 11 miesięcy.
-  Budowa na własny rachunek centrum logistyczno-magazynowego w Kostrzynie przy ul. Wrzesińskiej. Koszt budowy blisko 18.000 tys. zł okres realizacji wynosił 12 miesięcy. Nieruchomość została sprzedana w ramach transakcji leasingu nieruchomości,

² Źródło: Jeronimo Martins Dystrybucja

leasingobiorcą jest spółka celowa PBO Anioła Inwestycje Sp. z o.o. W części tej nieruchomości firma PBO Anioła posiada swoją siedzibę, pozostała powierzchnia jest wynajmowana podmiotom trzecim.

- ✚ Budowa marketów sieci TESCO w Szczecinku, Kościanie, Rawiczu i Szamotułach, gdzie okres realizacji każde z nich to od 6 do 7 m-cy.

Ponadto aktualnie PBO Anioła SA jest w trakcie realizacji znacznego kontraktu na budowę galerii handlowej w Goleniowie. Prace budowlane rozpoczęte zostały w połowie 2009 roku, a zakończenie przewidywane jest na pierwszą połowę 2011 roku, natomiast w dniu 15 października 2010r. PBO Anioła SA zakończyła (podpisano protokół odbioru) przebudowę istniejącej hali Centrum Dystrybucji oraz budowę budynku magazynowego z częścią socjalną, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną: parkingiem i drogami wewnętrznymi, instalacjami wodno-kanalizacyjnymi, wewnętrznymi i gazu.

PBO Anioła SA prowadzi ciągły monitoring rynku pod kątem możliwości realizacji dużych kontraktów. Spółka równocześnie prowadzi wstępne rozmowy nt. nowych tego typu kontraktów, nie mniej jednak podjęcie się przez PBO Anioła SA realizacji dużych kontraktów będzie możliwe jedynie pod warunkiem posiadania zabezpieczenia zdolności finansowej do obsługi takiego kontaktu. Coraz większe zainteresowanie inwestorów możliwością realizacji przez PBO Anioła dużych inwestycji świadczyć może o rosnącym zaufaniu do Spółki i uznaniu wysokich standardów oferowanych usług.

Realizacja kontraktów o dużej wartości i dłuższym okresie realizacja niesie ze sobą wiele korzyści dla Spółki Akcyjnej PBO Anioła:

- ✚ możliwość znacznie większej optymalizacji kosztów w porównaniu z krótkoterminowymi budowlami,
- ✚ optymalizacja czasu pracy, brak przestojów pomiędzy realizacją kolejnych budów,
- ✚ brak wielu jednostkowych kosztów związanych z przygotowaniem budowy,
- ✚ możliwość planowania przychodów w dłuższej perspektywie czasowej,
- ✚ przewidywalne i stabilniejsze źródła przychodów w dłuższej perspektywie czasowej,
- ✚ racjonalniejsze wykorzystanie mocy przerobowych,
- ✚ wzrost skali działania,
- ✚ lepsza/wyraźniejsza ekspozycja działalności Spółki i możliwość łatwiejszego budowania dobrego wizerunku PBO Anioła.

Na obecnym etapie rozwoju swojej działalności PBO Anioła SA posiada praktycznie wszystkie operacyjne zdolności do realizacji tego typu inwestycji, a wieloletnia praktyka i zdobyte doświadczenie jedynie potwierdzą umiejętność zorganizowania optymalnych mocy przerobowych. Obecnie podstawową przeszkodą do realizacji jednorazowo (w tym samym okresie) większej ilości tego typu kontraktów jest ich wysoka kapitałochłonność. Spółka PBO Anioła przy realizacji tego typu kontraktów musi posiadać dużą ilość wolnych środków finansowych (kapitał obrotowy), głównie na zakup materiałów i opłacenie podwykonawców, zanim inwestor rozliczy poszczególne etapy realizacji budowy.

3.2.2.7 Optymalizacja kosztów

Zdaniem PBO Anioła SA jedną z istotniejszych możliwości obniżenia kosztów działalności jest obniżenie kosztów produkcji budowlanej poprzez optymalizację zarządzania płatnościami za materiały budowlane i rozliczenia z podwykonawcami. Obecnie w większości przypadków PBO Anioła korzysta z odroczonej terminowości płatności oraz z kredytów kupieckich. Spółka stara się ustalać z podwykonawcami takie terminy płatności, aby w miarę możliwości pokrywały się one ze spływem należności od inwestorów. PBO Anioła SA widzi możliwość znacznego obniżenia kosztów produkcji budowlanej, w przedziale od kilku do kilkunastu procent, poprzez:

- ✚ zakup materiałów strategicznych (beton, stal, materiały ściennie, cement, drewno, materiały izolacyjne, stolarka itp.) po istotnie niższych cenach w wyniku zapłaty za materiały w formie przedpłaty i/lub w wyniku podpisania umów o stałą współpracę z dostawcami,
- ✚ realizację płatności faktur podwykonawców z zerowym terminem płatności co oznacza, że zapłata za fakturę następuje najpóźniej w następnym dniu po przedłożeniu jej firmie PBO Anioła. Warunkiem realizacji faktury pozostaje natomiast potwierdzenie przez Spółkę, protokołem odbioru prac, faktu wykonania przez podwykonawcę zleconego zadania, za które została wystawiona faktura.

Realizacja zapłaty z tzw. zerowym terminem płatności jest możliwa jedynie w przypadku zaproponowania przez podwykonawcę Skonta na satysfakcjonującym Spółkę PBO Anioła poziomie.

3.2.2.8 Inwestycje w nowoczesny sprzęt budowlany

W związku z planami PBO Anioła SA, polegającymi na budowie całego łańcucha produkcyjnego w tym m.in. wprowadzenie do Grupy Kapitałowej spółek prowadzących działalność wykonawczo budowlaną, będzie wymagało od PBO Anioła zainwestowania w nowoczesny sprzęt budowlany, który umożliwi sprawną realizację zadań budowlanych. Aktualnie w ramach Grupy Kapitałowej funkcjonują dwie nowo powstałe spółki wykonawcze (PBO Hydro SA oraz PBO Elektro SA). Z uwagi na charakter prowadzonej działalności PBO Hydro SA, jest to spółka wymagająca obecnie największych inwestycji w nowoczesny i kosztowny sprzęt budowlany taki jak koparki.

3.2.2.9 Informatyzacja grupy kapitałowej – inwestycja w informatyczne systemy zarządzania i controlingu

Inwestycje w systemy IT to warunek konieczny do właściwego zarządzania i kontroli nad działalnością całej Grupy Kapitałowej. Na obecnym etapie rozwoju całej struktury organizacyjnej PBO Anioła SA oraz z uwagi na budowanie Grupy Kapitałowej zrzeszającej kilka samodzielnych spółek, niezbędne są inwestycje w zintegrowane systemy zarządzające, optymalizujące przepływ dokumentów i informacji oraz instrumenty umożliwiające kontrolę i zarządzanie pracą poszczególnych pracowników. W tym celu Spółkarozpatruje możliwość zakupu zintegrowanych systemów z rodziny **CRM - Customer Relationship Management (Zarządzanie Relacjami z Klientem)**, **ERP - Enterprise Resource Planning (Planowanie Zasobów Przedsiębiorstwa)** oraz **DMS - Document Management System (Zarządzanie Dokumentami)**.

3.2.3 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju

3.2.4 Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i pewna. Płynność finansowa jest bieżąca a pozyskane zewnętrzne źródła finansowania (kredyty) zapewniają finansowanie działalności operacyjnej i strategicznej.

Od początku prowadzonej działalności PBO Anioła SA (wcześniej Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Anioła Sp. z o.o.) wypracowany zysk był przeznaczany na zwiększanie kapitału zapasowego i rezerwowego. Sytuacja finansowa uległa dalszej poprawie, która umożliwi realizację planów strategicznych spółki dzięki pozyskaniu w 2011 roku środków z emisji 1.400.000 sztuk akcji nowej serii C w ramach oferty publicznej. Akcje te o wartości nominalnej 0,1 zł zostały sprzedane w ramach oferty publicznej po cenie emisyjnej 11,5 zł co umożliwiło pozyskanie łącznie około 15 milionów złotych. Środki pozyskane z emisji akcji serii C zostaną wykorzystane na realizację przedstawionych w Prospekcie Emisyjnym celów emisyjnych co w dłuższej perspektywie zapewni dalsze powiększenie kapitałów własnych dzięki planowanym zyskom.

Poza wpływami z emisji i planowanymi realizacjami celów emisyjnych, Spółka kontynuuje prowadzenie dotychczasowej działalności, która również przyczyni się do powiększenia majątku i polepszenia sytuacji finansowej.

3.2.5 Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia

Nie dotyczy – Spółka nie nabywała udziałów (akcji) własnych

3.2.6 Informacja o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu PBO Anioła SA nie posiada żadnych oddziałów ani zakładów.

3.2.7 Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka wykazuje w aktywach i pasywach bilansu następujące instrumenty finansowe:

Środki pieniężne w postaci:

✚ Środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych (rachunki bieżące i lokaty) stan na koniec 2010 r.: 27 tys. zł

Należności z tytułu pożyczek:

✚ długoterminowych: 8 304 tys. zł

✚ krótkoterminowych: 0 tys. zł

Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów

✚ kredyt bankowy długoterminowy: 3 050 tys. zł

✚ kredyt bankowy krótkoterminowy 13 431 tys. zł

Akcje własne spółki: 0 tys. zł

3.2.8 Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Spółka oświadcza, iż zamierza przestrzegać zasad ładu korporacyjnego przyjętych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” stanowiące Załącznik do Uchwały Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 r., które weszły w życie od 01.07.2010 r. PBO Anioła SA deklaruje przestrzeganie w/w zasad, za wyjątkiem następujących:

Zasada nr I 1

Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacyjnych zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji.

Zasada ta nie będzie stosowana przez Spółkę w zakresie umożliwienia transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu jego obrad oraz upublicznienia go na swojej stronie internetowej. W zakresie prowadzenia strony internetowej w sposób wzorowany na modelowym serwisie relacji inwestorskich – PBO Anioła dołoży wszelkich starań, by dostosować swoją stronę internetową do przedmiotowych rekomendacji.

Zasada nr II.2

Spółka powinna zapewnić funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim.

Strona internetowa firmy PBO Anioła funkcjonuje wyłącznie w języku polskim. W przyszłości możliwe jest stosowanie przez PBO Anioła niniejszej zasady i stosowne dostosowanie treści strony internetowej Spółki

Zasada nr III.6

Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką.

Zasada ta nie jest obecnie stosowana przez PBO Anioła SA, ponieważ żaden z członków Rady Nadzorczej Spółki nie spełnia kryterium niezależności. PBO Anioła prowadzi starania o powołanie w skład Rady jednego członka niezależnego, który dodatkowo spełniałby kryteria określone w art. 86 ustawy o biegłych rewidentach. Spełnienie deklaracji powołania do Rady Nadzorczej osoby posiadającej kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, uzależnione jest od znalezienia odpowiedniej osoby, która swoją wiedzą i doświadczeniem będzie gwarantowała spełnienie ustawowych przesłanek. PBO Anioła SA deklaruje, iż w przyszłości dołoży wszelkich starań, by móc przestrzegać zasadę nr III.6, tak aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło dwóch członków niezależnych, w tym jeden posiadający kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Zasada nr IV 10

Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Zasada ta nie jest i nie będzie stosowana. Statut PBO Anioła SA oraz regulamin jego Walnego Zgromadzenia nie przewidują udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

3.2.9 Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Z uwagi na nie zawarcie ze spółką BAUDER INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umów sprzedaży prawa własności i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Poznaniu, przy ul. Wojciechowskiego – spółka BAUDER INVESTMENTS Sp. z o.o. wystąpiła z powództwem w przedmiocie nakazania PBO Aniola SA złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości. Pozew wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia został wniesiony do Sądu Okręgowego w Poznaniu dnia 20 września 2010 r., a PBO Aniola SA otrzymał go dnia 28 grudnia 2010 r. Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2010 r. – Sąd zabezpieczył przedmiotowe roszczenie, poprzez ustanowienie zakazu zbywania prawa wieczystego użytkowania i własności nieruchomości i jego wpisu do ksiąg wieczystych oraz poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. Ponadto w dniu 12 kwietnia 2011 roku spółka BAUDER INVESTMENTS Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem do Sądu o ustanowienie zakazu dokonywania jakichkolwiek obciążeń na przedmiotowej nieruchomości a Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 6 maja 2011 roku wydał postanowienie o zakazie ustanawiania jakichkolwiek obciążeń na przedmiotowej nieruchomości. PBO Aniola SA wniósł zażalenie na ww. postanowienie o zabezpieczeniu oraz złożył odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa z uwagi na niezasadność roszczeń spółki BAUDER INVESTMENTS Sp. z o.o. Postępowanie sądowe w tym przedmiocie jest w toku pierwszy termin rozprawy w przedmiotowej sprawie Sąd wyznaczył na dzień 9 czerwca 2011 roku.

Ponadto w związku ze zleconymi spółce UNIBET sc przez spółkę BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. robotami budowlanymi na należącej do PBO Aniola SA nieruchomości i braku zapłaty za wykonane roboty i materiały przez BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o., spółka UNIBET sc wystąpiła z powództwem przeciwko PBO Aniola SA o zapłatę kwoty 7.240.660 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, wynikającego z wykonanych przez UNIBET sc robót i prac budowlanych na nieruchomości PBO Aniola SA. PBO Aniola SA otrzymał pozew w dniu 14 stycznia 2011 r. i przygotowuje odpowiedź na pozew. Postępowanie sądowe w tej sprawie prowadzone przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, które zostało przez ten Sąd zawieszone do czasu rozstrzygnięcia ww. sporu z spółką BAUDER INVESTMENTS Sp. z o.o. o przeniesienie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości. Zdaniem PBO Aniola SA powództwo to nie może być rozpoznane przed rozstrzygnięciem sprawy o własność nieruchomości prowadzonej z powództwa BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania okresowego nie toczyły się żadne inne, niż wyżej wskazane, postępowania przed organami administracji publicznej (rządowej i samorządowej), postępowania sądowe, ani postępowania arbitrażowe, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność PBO Aniola SA lub Grupy Kapitałowej PBO Aniola.

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne inne niż wyżej wskazane postępowania przed organami administracji publicznej (rządowej i samorządowej), postępowania sądowe, ani postępowania arbitrażowe, które miały istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność PBO Aniola SA.

Według wiedzy PBO Aniola SA w przyszłości nie powinny wystąpić żadne inne, niż wyżej wskazane, postępowania przed organami administracji publicznej (rządowej i samorządowej), postępowania sądowe, ani postępowania arbitrażowe, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność PBO Aniola SA.

3.3 INFORMACJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.3.1 Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia dla rozwoju Spółki

Spółka ocenia, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu spośród zidentyfikowanych ryzyk do najważniejszych można zaliczyć:

3.3.1.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem PBO Aniola SA

Ryzyko zmiany przepisów prawa oraz sposobu ich interpretacji i stosowania

Zagrożeniem dla działalności grupy kapitałowej PBO Aniola jest niestabilność systemu prawnego w Polsce. Często zmieniające się przepisy i ich wykładnia istotnie utrudniają prowadzenie działalności gospodarczej oraz znacznie ograniczają przewidywalność wyników finansowych. Zmienność przepisów prawa dotyczy zwłaszcza prawa podatkowego. Praktyka organów skarbowych, jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie, nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe niekorzystnej dla Spółki interpretacji przepisów podatkowych, trzeba liczyć się z negatywnymi konsekwencjami dla działalności PBO Aniola i jego spółek zależnych, ich sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju.

Ryzykiem dla firmy PBO Aniola są także zmiany przepisów w innych dziedzinach prawa, w tym m.in. w prawie budowlanym, prawie zamówień publicznych, ustawie o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, prawie ochrony środowiska i innych aktów prawnych

odnoszących się do działalności Spółki. PBO Anioła minimalizuje opisane powyżej ryzyko korzystając przy realizacji projektów budowlanych z pomocy podmiotów świadczących profesjonalną pomoc prawną i projektową.

Ryzyko prowadzenia działalności w branży budowlanej

Grupa Kapitałowa PBO Anioła działa bezpośrednio w branży budowlanej, której sytuacja jest ściśle uzależniona od koniunktury gospodarczej w Polsce. Z uwagi na fakt, że praktycznie całość przychodów grupy pochodzi z działalności na rynku krajowym to wyniki Spółki Akcyjnej PBO Anioła zależą od czynników związanych z sytuacją makroekonomiczną Polski i Europy. W szczególności zaś od stopy wzrostu PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, polityki pieniężnej i fiskalnej, poziomu inwestycji krajowych, inwestycji przedsiębiorstwo, poziomu bezrobocia, poziomu stóp procentowych, nastrojów społecznych i poziomu konsumpcji.

Obecnie Polska gospodarka wykazuje nieznaczną poprawę i tendencję wzrostową. Indeks koniunktury w sektorze budowlanym na koniec 2009 roku wynosił 2,5% co w porównaniu ze średnim indeksem dla wszystkich 27 krajów członkowski UE, który wynosił na koniec 2009 roku -4,9%, wypada korzystnie. Trend wzrostowy wydaje się utrzymywać w ostatnich miesiącach nie mniej jednak trzeba pamiętać, że jeszcze niedawno byliśmy w samym środku globalnego kryzysu finansowego.

Jako czynnik pozytywnie wpływający na branżę budowlaną jest z pewnością wzrost nakładów inwestycyjnych, który konsekwentnie trwa od 2005 roku. Jest on wynikiem m.in. napływu kapitału zagranicznego, rozwoju firm krajowych i napływu unijnych funduszy strukturalnych. Dodatkowym bodźcem mającym pozytywny wpływ na branżę budowlaną jest przyznanie Polsce i Ukrainie organizacji Mistrzostw Europy – EURO 2012.

Sytuacja w sektorze budowlanym jest czynnikiem zewnętrznym, na który PBO Anioła SA nie ma wpływu. Istnieje więc ryzyko negatywnego wpływu na działalność Spółki w przypadku pogorszenia się koniunktury na rynku budowlanym, dlatego też PBO Anioła oraz jego Grupa Kapitałowa podejmie wszelkie możliwe działania zmierzające do monitorowania negatywnych skutków uwarunkowań i prowadzenie dywersyfikacji obszarów swojej działalności.

3.3.1.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością PBO Anioła SA


Ryzyko związane z uzależnieniem od głównych odbiorców


Podmioty w branży budowlanej a w szczególności w segmencie budownictwa przemysłowego, skoncentrowanego na obiektach handlowych, gdzie pojedyncze kontrakty stanowią względnie wysoką wartość narażone są na ryzyko uzależnienia się od głównych odbiorców. Uzależnienie się PBO Anioła SA od głównych odbiorców tj. realizacji kontraktów tylko z kilkoma odbiorcami może spowodować, że Spółka będzie miała silną presję na realizację potrzeb odbiorców, nawet jeżeli to będzie niekorzystne dla firmy PBO Anioła, gdyż utrata w takiej sytuacji, któregoś z odbiorców mogłaby znacząco wpłynąć na wielkość realizowanych przez PBO Anioła SA przychodów oraz rentowność prowadzonej działalności.




Duża część realizowanych kontraktów przez PBO Anioła SA jako Generalnego Wykonawcy, koncentruje się na kontraktach związanych z budową obiektów handlowych. Jedną z cech charakterystycznych tego typu kontraktów jest to, że przeważnie bezpośrednim inwestorem jest podmiot nie związany z daną siecią handlową tzw. Deweloper. Rola tych podmiotów polega na znalezieniu i zakupie odpowiedniego gruntu, przeprowadzeniu na nim inwestycji, polegającej na budowie obiektu handlowego danej sieci a następnie odsprzedaż lub wynajęcie obiektu sieci handlowej dla, której był realizowany projekt. Dlatego też dla firmy PBO Anioła bardzo ważnym podmiotem, poza bezpośrednim inwestorem, jest również sieć handlowa, która będzie ostatecznym użytkownikiem budowanego obiektu. W związku z powyższym Spółka stara się kontrolować zarówno poziom koncentracji bezpośrednich inwestorów jak i sieci handlowych dla których są budowane obiekty.

W celu ograniczenia niniejszego ryzyka PBO Anioła sukcesywnie dąży do dywersyfikacji portfela zamówień zarówno pod względem rodzaju realizowanych projektów (obiekty handlowe a inne budownictwo przemysłowe czy obiekty handlowe dla różnych sieci) jak i bezpośrednich inwestorów. Dywersyfikację PBO Anioła SA stara się przeprowadzać w taki sposób, aby była ona bez uszczerbku na dobrych relacjach z dotychczasowymi odbiorcami.

Aktualnie Spółka współpracuje z następującymi kluczowymi, będącymi jednocześnie docelowymi właścicielami i użytkownikami budowanych obiektów sieciami handlowymi :

 Jeronimo Martins Dystrybucja – markety Biedronka

 Lidl Polska Sp. z o.o. – markety Lidl

-  Aldi Sp. z o.o. – markety Aldi
-  Netto Polska Sp. z o.o. – Markety Netto
-  Piotr i Paweł Zachód S.A. – markety spożywcze Piotr i Paweł

Utrata któregoś z odbiorców może znacząco wpłynąć na wielkość realizowanych przez przychodów. Dywersyfikacja działalności oraz rozwój działalności usługowej pozwala przyjąć założenie, że ryzyko to jest już znacznie ograniczone i będzie się sukcesywnie zmniejszać. PBO Anioła SA ogranicza to ryzyko poprzez dywersyfikację źródeł przychodów i poszukiwanie nowych odbiorców, a także poprzez prowadzenie własnych inwestycji.

Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

Podmioty działające w branży budowlanej narażone są na ryzyko związane z sezonowością sprzedaży, które charakteryzują się generowaniem znacznej części przychodów w drugiej połowie roku kalendarzowego i niższym poziomie przychodów w pierwszym kwartale. W przypadku Spółki PBO Anioła występują dwa czynniki sezonowości, pierwszy dotyczy warunków atmosferycznych, które mogą wpływać na zwolnienie a w skrajnych przypadkach wstrzymanie prac budowlanych /zewnątrznych/ w okresie zimowym. Drugi czynnik sezonowości związany jest z projektami dotyczącymi budowy obiektów handlowych, na których otwarciu inwestorom zależy przed okresami świątecznymi, dlatego wzmożenie zamykania inwestycji przypada na koniec marca i grudnia.

Warunki atmosferyczne są całkowicie niezależnym od PBO Anioła elementem, nie mniej jednak Spółka stara się planować harmonogram prac w taki sposób, aby był on jak w jak najmniejszym stopniu uzależniony od warunków atmosferycznych, dodatkowo w procesie budowy w razie konieczności stosowana jest odpowiednia chemia budowlana, która w znacznym stopniu ogranicza wpływ temperatur ujemnych na proces budowlany. Ponadto zapisy umowne jak i przepisy prawa zwalniają wykonawcę z odpowiedzialności za opóźnienia w pracach budowlanych wynikających z warunków atmosferycznych uniemożliwiających realizację procesu budowlanego.

W przypadku czynników sezonowości wynikających z wzmożonych okresów handlowych Spółka dąży do dywersyfikacji struktury portfela zamówień i nie opierania swoich projektów wyłącznie na budowach obiektów handlowych, ale również innych obiektów przemysłowych, które nie są bezpośrednio zależne od sezonowości handlu detalicznego.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, właściwa ocena sytuacji finansowej Spółki jest możliwa jedynie w przypadku analizy danych finansowych dokonywanej za dłuższy (minimum roczny) okres.

Ryzyko związane z zależnością Spółki od realizacji robót budowlanych przez podwykonawców

W ramach swojej działalności PBO Anioła SA nie wykonuje bezpośrednio kontraktów budowlanych, ale realizuje je za pośrednictwem współpracujących z nim podwykonawców. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność projektową bądź wykonawczo-budowlaną. Jakość współpracy między Spółką oraz jego podwykonawcami wpływa bezpośrednio na poziom jakości realizowanych przez PBO Anioła kontraktów oraz renomę Spółki.

Ryzyko niewykonania bądź nienależytego wykonania robót przez podwykonawców może przełożyć się na wymierne straty finansowe firmy PBO Anioła, będące konsekwencją kar umownych koniecznych do zapłacenia w przypadku niesolidnego lub nieterminowego wykonania kontraktów. W umowach z podwykonawcami PBO Anioła SA zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności podwykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Spółka w trakcie realizacji kontraktu ściśle nadzoruje wykonywanie tych prac, w szczególności poprzez inżynierów kontraktu będących pracownikami PBO Anioła, to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy.

W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, etc. mogą spowodować, że podwykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu budowlanego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z podwykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez podwykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez podwykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany.

Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez podwykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu budowlanego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy. PBO Anioła SA ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi i doświadczonymi podwykonawcami. Ponadto zawierane przez firmę PBO Anioła z podwykonawcami umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Spółkę przed tym ryzykiem.

Z drugiej strony współpraca z podwykonawcami może przyczynić się do powstania ryzyka, w którym podwykonawca wystąpi z roszczeniem w stosunku do PBO Anioła SA. Czynnikiem zmniejszającym powyższe ryzyko są regulacje zawarte w Kodeksie Cywilnym, na mocy których podwykonawcy mają prawo do dochodzenia roszczeń solidarnie od inwestora i wykonawcy.

Jednocześnie PBO Anioła dążąc do minimalizacji ryzyka podwykonawców, a jednocześnie maksymalizacji rentowności, planuje systematycznie budować cały łańcuch produkcyjny. Polegać ma to na tym, że będą tworzone własne spółki wykonawcze (szerzej opisane w rozdziale "Cele emisji"), obecnie od początku 2010 roku działa firma PBO Hydro S.A. (odpowiedzialna za budowę sieci zewnętrznych, docelowo ma być również odpowiedzialna za infrastrukturę drogową) tworzona jest spółka. Która ma wykonywać sieci niskoprądowe /elektryka/. Wprowadzenie częściowo własnych firm wykonawczych nie zlikwiduje całkowicie ryzyka podwykonawców, ale częściowo je ograniczy.

Ryzyko związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem kontraktów budowlanych

Umowy dotyczące realizacji zadań inwestycyjnych zawierają szereg klauzul gwarantujących należyte wykonanie kontraktu oraz właściwe usunięcie wad i usterek, z czym najczęściej związane jest wnoszenie przez Spółkę zabezpieczeń, przeważnie w formie kaucji pieniężnych lub gwarancji ubezpieczeniowych.

Zabezpieczenia udzielane są na okres realizacji przedmiotu umowy oraz na okres obowiązywania gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie do 10% wartości brutto kontraktu.

W sytuacji, gdy PBO Anioła SA albo jego podwykonawcy, nie wykonają lub nienależycie wywiążą się z realizowanych umów, istnieje ryzyko wystąpienia przez kontrahentów z roszczeniami o zapłatę kar umownych, wypłatę odszkodowania z tytułu poniesionych strat, zatrzymania wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz odstąpienia od umowy. W przypadku sporu z inwestorem dotyczącego niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy nie można zatem wykluczyć ewentualności, że zostanie wystosowane żądanie o wypłatę kwot z tytułu udzielonych gwarancji ubezpieczeniowych, a ponadto że kwota zabezpieczenia kaucyjnego może pozostawać nierozliczona do czasu jego zakończenia. W wielu przypadkach spory takie mogą prowadzić do długotrwałych i kosztownych procesów sądowych.

Ponadto PBO Anioła w ramach zawieranych kontraktów jest zobligowany do przestrzegania przepisów w zakresie gwarancji jakości oraz rękojmi. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka podejmuje następujące działania:

- ✚ stosuje procedury oparte na systemie zarządzania jakością PN-EN-ISO 9001:2001, dzięki któremu minimalizowane jest ryzyko wystąpienia problemów jakościowych,
- ✚ w sposób ciągły monitoruje jakość i postęp prac realizowanych przez podwykonawców,
- ✚ zleca wykonanie robót wyłącznie pracownikom i podwykonawcom, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie,
- ✚ przenosi ryzyka do umów zawieranych przez PBO Anioła SA z podwykonawcami.

Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników

Grupa uzależniona jest od kluczowych osób pełniących funkcje kierownicze, posiadających doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzenia działalności budowlanej, a w szczególności członków Zarządu. Odejście którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność Grupy do prowadzenia działalności, a w efekcie może mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Wykonywanie robót budowlanych i innych prac przewidzianych umowami zawieranymi przez PBO Anioła lub spółki z Grupy może wymagać uzyskania pozwoleń przewidzianych przepisami prawa budowlanego lub przepisami o ochronie zabytków. PBO Anioła nie może zagwarantować, że w każdym przypadku procedury administracyjne związane z uzyskaniem takich pozwoleń lub uzgodnień przebiegną w zakładanym przez niego terminie. Okoliczność ta może spowodować niemożność wszczęcia prac lub ich znaczne opóźnienie, a w konsekwencji - może wpłynąć negatywnie na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA. Spółka dokłada należytej staranności przy planowaniu terminów realizacji prac i w dotychczasowej jego działalności taka sytuacja nie miała miejsca.

Ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów i związanych z tym kosztów, w tym opóźnień spowodowanych niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi

Z działalnością gospodarczą prowadzoną przez PBO Anioła SA i jego Grupę Kapitałową związane jest ryzyko wystąpienia opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych. Istotne naruszenia harmonogramów realizowanych kontraktów mogą prowadzić do konieczności zrekompensowania kontrahentom - inwestorom zaistniałych opóźnień. Sytuacja ta może niekorzystnie wpływać na poziom rentowności określonych kontraktów i tym samym sytuację finansową Grupy Kapitałowej PBO Anioła.

Elementem charakterystycznym dla działalności budowlanej w zakresie realizowanych projektów jest uzależnienie od warunków pogodowych. Część prac związanych z realizacją robót budowlanych wymaga określonych korzystnych warunków atmosferycznych. Niesprzyjające warunki pogodowe mogą doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a w konsekwencji do nieplanowanego wzrostu kosztów. Sytuacja taka może wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju Grupy.

PBO Anioła SA ogranicza to ryzyko poprzez odpowiednie planowanie harmonogramu prac budowlanych oraz poprzez zawieranie w umowach z inwestorami odpowiednich klauzul umownych pozwalających na wydłużenie terminu robót w przypadku wystąpienia niesprzyjających warunków pogodowych.

Ryzyko związane z kontraktami realizowanymi w trybie przepisów o zamówieniach publicznych

Zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Spółka może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy. W przypadku kontraktów o znacznej wartości lub rezygnacji z realizacji większej liczby przedsięwzięć, istnieje ryzyko, że PBO Anioła SA nie uzyska przychodów na poziomie zakładanym w prognozach finansowych.

Aktualnie w trybie zamówień publicznych Spółka realizuje umowę zawartą w dniu 25 listopada 2009 roku z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu (ZUS), zgodnie z którą ZUS zastrzegł sobie prawo do sfinansowania zadania do wysokości środków zabezpieczonych w planie rzeczowo – finansowym ZUS-u, zatwierdzonym na dany rok przez Centralę ZUS-u w Warszawie oraz ewentualnego czasowego zawieszenia wykonania przedmiotu umowy ze względu na chwilowy brak środków finansowych. W związku z powyższym istnieje ryzyko przesunięć terminów prac określonych w harmonogramie oraz nieuzyskania pełnej wysokości przychodów z tego kontraktu na poziomie przewidzianym w zawartej umowie.

Ryzyko wynikające z transakcji z podmiotami powiązanymi

PBO Anioła SA oraz inne podmioty z Grupy zawierały w przeszłości transakcje handlowe z podmiotami powiązanymi. Nie można wykluczyć, iż PBO Anioła SA i inne spółki z Grupy będą dokonywać także w przyszłości kolejnych transakcji z podmiotami powiązanymi. Ze względu na specyfikę działania PBO Anioła polegającą na wykonywaniu robót budowlanych za pośrednictwem podwykonawców szczególnie prawdopodobne jest zawieranie przez Spółkę umów podwykonawczych z jego podmiotami zależnymi.

W ocenie firmy PBO Anioła wszystkie, przedmiotowe transakcje przeprowadzane były zgodnie z przepisami prawa polskiego oraz na warunkach rynkowych. Istnieje jednakże ryzyko zakwestionowania przez organy podatkowe w ramach przeprowadzanych kontroli - rynkowego charakteru ww. transakcji oraz stwierdzenia nieprawidłowości w prowadzeniu odpowiedniej dokumentacji w tym zakresie, co skutkowałoby wzrostem zobowiązań podatkowych Spółki Akcyjnej PBO Anioła, a tym samym miałoby negatywny wpływ na sytuację oraz wyniki finansowe PBO Anioła i Grupy.

Ryzyko związane z ewentualnym niewykonaniem przez spółkę zależną PBO Anioła SA PBO Anioła Inwestycje Sp. z o.o. zobowiązań wynikających z umowy leasingu nieruchomości stanowiącej siedzibę firmy PBO Anioła i spółek z Grupy.

Na mocy umowy leasingu z dnia 07 stycznia 2009 r. zawartej z BZ WBK Finanse & Leasing S.A. w Poznaniu PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. do dnia 21 stycznia 2019 r. jest leasingobiorcą nieruchomości położonej w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, zabudowanej budynkiem

biurowo magazynowym, stanowiącej tzw. Centrum Magazynowo-Logistyczne Kostrzyn. Na podstawie zawieranych przez spółki z Grupy umów najmu na przedmiotowej nieruchomości mają swoje siedziby PBO Anioła SA i pozostałe spółki z Grupy. PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. zobowiązana jest do zapłaty na rzecz BZ WBK Finanse & Leasing S.A. opłat leasingowych i innych umownych należności.

Ponadto na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 07 stycznia 2009 r. BZ WBK Finanse & Leasing S.A. zobowiązała się sprzedać PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. leasingowaną nieruchomość pod warunkiem, iż PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. spełni wszelkie świadczenia, w tym zapłaci wszystkie wierzytelności pieniężne, wynikające z łączącej strony umowy leasingu. W przypadku niewypełnienia zobowiązań ciążących na PBO Anioła Inwestycje Sp. z o.o. istnieje ryzyko rozwiązania umowy leasingu a właściciel nieruchomości BZ WBK Finanse & Leasing S.A. będzie uprawniony do sprzedania nieruchomości podmiotom trzecim, co może skutkować wypowiedzeniem umów najmu części budynku, w których znajdują się siedziby PBO Anioła SA i spółek z Grupy. Konieczność zmiany miejsca siedziby, jak również utrata przychodów uzyskiwanych z podnajmu tej nieruchomości może mieć wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Spółka PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. nie posiada żadnych zaległości wobec BZ WBK Finanse & Leasing S.A.

Ryzyko związane z powiązaniami rodzinnymi pomiędzy członkami organów PBO Anioła SA.

Istnienie powiązań rodzinnych między członkami organów Spółki Akcyjnej PBO Anioła rodzi potencjalne ryzyko oddziaływania na funkcjonowanie Zarządu i Rady Nadzorczej, a tym samym możliwość wystąpienia potencjalnego konfliktu interesów związanych z prawidłowym sprawowaniem nadzoru nad organem, w którego skład wchodzi osoby spokrewnione i powinowate.

Pomiędzy członkami organów Spółki PBO Anioła występują następujące powiązania rodzinne:

- ✚ pomiędzy panem Waldemarem Aniołą (prezesem Zarządu) a członkami Rady Nadzorczej PBO Anioła SA występują następujące powiązania rodzinne : pani Izabella Anioła (członek Rady Nadzorczej) jest żoną pana Waldemara Anioły;
- ✚ pomiędzy panem Piotrem Krakowskim (wiceprezesem Zarządu) a członkami Rady Nadzorczej PBO Anioła SA występują następujące powiązania rodzinne: pan Rafał Szymkowiak (członek Rady Nadzorczej) jest powinowatym (mężem siostry) pana Piotra Krakowskiego;
- ✚ pomiędzy panem Teofilem Nowakiem (członkiem Zarządu) a członkami Rady Nadzorczej PBO Anioła SA występują następujące powiązania rodzinne: pani Katarzyna Nowak (członek Rady Nadzorczej) jest żoną pana Teofila Nowaka;
- ✚ pomiędzy panią Izabellą Aniołą (członkiem Rady Nadzorczej) a członkami Zarządu PBO Anioła SA występują następujące powiązania rodzinne: pan Waldemar Anioła (prezes Zarządu) jest mężem pani Izabelli Anioła;
- ✚ pomiędzy panem Rafałem Szymkowiakiem (członkiem Rady Nadzorczej) a członkami Zarządu PBO Anioła SA występują następujące powiązania rodzinne: pan Piotr Krakowski (wiceprezes Zarządu) jest powinowatym (bratem żony) pana Rafała Szymkowiaka;
- ✚ pomiędzy panią Katarzyną Nowak (członkiem Rady Nadzorczej) a członkami Zarządu PBO Anioła SA występują następujące powiązania rodzinne: pan Teofil Nowak (członek Zarządu) jest mężem pani Katarzyny Nowak;

Ryzyko związane z uprawnieniami akcjonariuszy do powoływania członków Rady Nadzorczej.

Na mocy Umowy inwestycyjnej z dnia 11 stycznia 2008 r. wraz z aneksem z dnia 10 grudnia 2010 r. zawartej przez poprzedniczkę prawną Spółki PBO Anioła i osoby fizyczne będące jej współnikami (tj. Waldemara Aniołę, Piotra Krakowskiego, Teofila Nowaka, Krzysztofa Wszelakiego, Magdalenę Zielińską i Pawła Żdźarskiego) oraz spółki – T2 Investment S.A. i BLUMERANG PRE IPO S.A. – spółki te będą uprawnione do posiadania łącznie dwóch swoich przedstawicieli w Radzie Nadzorczej PBO Anioła SA. Uprawnienie to przysługuje tylko do dnia rozpoczęcia notowań akcji PBO Anioła SA na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. Uprawnienie to jest niezależne od wielkości posiadanego przez w/w spółki udziału w kapitale zakładowym i prawach głosu PBO Anioła oraz oznacza, iż wszyscy wskazani akcjonariusze zobowiązali się do popierania kandydatur na członków Rady Nadzorczej zgłaszanych przez akcjonariuszy: T2 Investment S.A. i BLUMERANG PRE IPO S.A., a zatem do zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu w sprawie wyboru osób do Rady Nadzorczej. W tym zakresie umowa inwestycyjna stanowi porozumienie, o którym mowa w art. 87 ust.1 pkt 5 Ustawy o Ofercie. Uprawnienie wskazanych podmiotów zostało zrealizowane poprzez powołanie do Rady Nadzorczej PBO Anioła SA Panów Tomasza Tylińskiego i Edwarda Kozickiego. Porozumienie to zostało ograniczone w czasie, co oznacza, iż po dniu rozpoczęcia notowań akcji PBO Anioła porozumienie w sprawie osób wchodzących w skład Rady oraz ryzyko opisane w niniejszym punkcie nie będą obowiązywały. Ponadto Spółka nie przewiduje do dnia rozpoczęcia notowań jego akcji zwołania zgromadzenia, w którego porządku obrad przewidziane byłoby zmiany w składzie Rady

Nadzorczej. Tym samym w ocenie PBO Anioła SA analizowane postanowienie umowy inwestycyjnej nie będzie już miało zastosowania. PBO Anioła wskazuje także, że ewentualne głosowanie przez akcjonariuszy niezgodnie z umową inwestycyjną pozostanie bez wpływu na Spółkę.

Ryzyko związane z odstąpieniem przez PBO Anioła SA od przedwstępnej umowy sprzedaży oraz warunkowej umowy sprzedaży zawartych w dniu 11 marca 2010 r. z BAUDER INVESTMENT sp. z o.o. w Poznaniu.

Dnia 11 marca 2010 r. Spółka PBO Anioła zawarła z BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. w Poznaniu (Kupujący) warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Wojciechowskiego w Poznaniu oraz przedwstępną umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Wojciechowskiego w Poznaniu. Pierwotnie umowy te przewidywały zawarcie umów przyrzeczonych do dnia 28 maja 2010 r., jednakże później były kilkakrotnie aneksowane w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, z uwagi na brak środków finansowych pozwalających Kupującemu na sfinansowanie zakupu tych nieruchomości. Pomimo, iż ostateczny termin zawarcia umów przyrzeczonych Strony ustaliły na dzień 02 sierpnia 2010 r., do ich zawarcia nie doszło, z uwagi na uzasadnione wątpliwości PBO Anioła SA co do wypłacalności Kupującego, który nie chciał wykazać posiadania odpowiednich środków finansowych na zapłatę ceny, ani też złożyć kwoty tej ceny do depozytu notarialnego.

Ponadto pełnomocnictwem z dnia 15 marca 2010 r. ważnym do dnia 28 maja 2010 r. PBO Anioła umocował Kupującego do zawierania w jego imieniu przedwstępnych umów sprzedaży lokali w budynku wielorodzinnym, jaki miał zostać wybudowany na przedmiotowych nieruchomościach. Kupujący wbrew swemu zobowiązaniu nie przedłożył w terminie dokumentacji związanej z zawieraniem przez niego z osobami trzecimi umowami na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez PBO Anioła. W związku z powyższymi okolicznościami, aktem notarialnym z dnia 03 sierpnia 2010 r. PBO Anioła odstąpiła od opisanych wyżej umów sprzedaży nieruchomości. W opinii Spółki PBO Anioła, Kupujący swoim działaniem mógł doprowadzić Spółkę do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, gdyż w przypadku przeniesienia przedmiotowych praw na Kupującego i braku zapłaty ceny w łącznej kwocie 14.000.000,00 zł netto, PBO Anioła poniósłby znaczną szkodę majątkową.

W związku z opisaną wyżej sytuacją spółka BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. wystąpiła z powództwem w przedmiocie nakazania PBO Anioła SA złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości. PBO Anioła przygotował odpowiedź na pozew, wnioskując o oddalenie powództwa z uwagi na niezasadność roszczeń spółki BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. Postępowanie sądowe w tym przedmiocie jest w toku. W przypadku ewentualnego orzeczenia sądu uwzględniającego przedmiotowe powództwo, właścicielem i użytkownikiem wieczystym wskazanych nieruchomości stanie się Kupujący, a Spółka PBO Anioła będzie miała roszczenie o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości w kwocie 14.000.000 zł netto, co w sytuacji niewypłacalności spółki BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. i niemożności wyegzekwowania całej kwoty będzie mieć niekorzystny wpływ na sytuację majątkową Spółki Akcyjnej PBO Anioła. Kupującemu przysługuje też zgodnie z art. 394 Kodeksu cywilnego, ewentualne roszczenie o zwrot przekazanego Spółce zadatku. PBO Anioła w dniu 17 sierpnia 2010 r. złożył w prokuraturze zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa oszustwa na szkodę Spółki oraz przywłaszczenia środków pieniężnych uzyskanych przez BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. od osób trzecich w związku z zawieraniem umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie udzielonego w dniu 15 marca 2010 r. przez Spółkę PBO Anioła pełnomocnictwa.

W związku ze zleconymi spółce UNIBET sc przez spółkę BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. robotami budowlanymi na stanowiącej własność PBO Anioła nieruchomości i braku zapłaty za wykonane roboty i materiały przez BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o., spółka UNIBET sc wystąpiła z powództwem przeciwko PBO Anioła SA w przedmiocie zwrotu wartości poczynionych nakładów, tj. o kwotę ponad 7 mln zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, wynikającego z wykonanych przez UNIBET sc robót i prac budowlanych na nieruchomości PBO Anioła. Postępowanie sądowe w tej sprawie jest w toku. Zdaniem firmy PBO Anioła powództwo to nie może być rozpoznane przed rozstrzygnięciem sprawy o własność w/w nieruchomości prowadzonej z powództwa BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. W przypadku ewentualnego orzeczenia sądu uwzględniającego przedmiotowe powództwo, PBO Anioła będzie zobowiązany do zapłaty kwoty roszczenia głównego wraz z odsetkami, co będzie miało wpływ na sytuację finansową Spółki.

Ryzyko związane z brakiem komitetu audytu i brakiem niezależnego członka Rady Nadzorczej

W związku z wejściem w życie 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. 2009 r., Nr 77, Poz. 649) i brzmieniem art. 86 ust 4 ustawy, w strukturze Spółki PBO Anioła powinien działać komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej 3 członków, powołanych spośród członków rady nadzorczej. Przynajmniej jeden członek komitetu audytu powinien spełniać określone w ww. ustawie warunki niezależności oraz posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Wobec pięcioosobowego składu Rady Nadzorczej zadania komitetu audytu będą wykonywane przez Radę Nadzorczą, jednakże w chwili obecnej żaden z członków Rady Nadzorczej nie spełnia kryteriów niezależności. Ustawa nie wiąże braku wypełnienia normy art. 86 z sankcjami, niemniej jednak PBO Anioła SA deklaruje, iż dołoży wszelkich starań, aby jak najszybciej powołać do Rady Nadzorczej osobę spełniającą w/w ustawowe kryteria.

Ryzyko związane z naruszeniem zobowiązania T2 Investment S.A. dotyczącego niezbywania posiadanych przez siebie akcji PBO Anioła SA

Akcjonariusz PBO Anioła SA – T2 Investment S.A. złożył w dniu 31 sierpnia 2010 r. zobowiązanie o niezbywaniu posiadanych przez niego akcji PBO Anioła w okresie 6 miesięcy od daty oświadczenia, tj. do dnia 28 lutego 2011 r. Szczegółowy opis przedmiotowego oświadczenia zawarto.

W związku z powyższym istnieje ryzyko ewentualnego niedotrzymania przez T2 Investment S.A. zobowiązania złożonego w przedmiotowym oświadczeniu, co może mieć wpływ na przebieg oferty bądź kurs akcji PBO Anioła, z tego względu, iż sprzedaż pakietu akcji przed przeprowadzeniem oferty po cenie znacząco odbiegającej od planowanej ceny emisyjnej może negatywnie wpłynąć na ostateczne ukształtowanie się tejże ceny bądź też skutkować niepowodzeniem oferty. Natomiast po wprowadzeniu akcji do obrotu giełdowego, ze względu na wielkość pakietu akcji będących w posiadaniu podmiotów z grupy Blumerang S.A., podmioty z tej grupy mogą znacząco wpływać na bieżący kurs akcji. Powyższe okoliczności mogą stanowić podstawę wystąpienia szkody po stronie PBO Anioła SA lub osób trzecich. Nie można jednakże zakładać z góry złej woli Inwestora – T2 Investment S.A., gdyż złożone przez niego oświadczenie miało potwierdzić jego dążenie do pomyślnego zakończenia oferty Spółki.

3.3.1.3 Czynniki ryzyka związane z inwestowaniem w Akcje Wprowadzane

Ryzyko zaskarżenia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii C

Zgodnie z postanowieniami art. 422 KSH uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza, może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia przysługuje:

- 1) zarządowi, radzie nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów,
- 2) akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
- 3) akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu,
- 4) akcjonariuszom, którzy nie byli obecni na walnym zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania walnego zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie sześciu miesięcy od dnia powzięcia uchwały, natomiast w przypadku spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Na podstawie art. 425 KSH osobom wskazanym w pkt. 1) – 4) powyżej przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. Prawo do wniesienia powództwa wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia, w którym uprawniony powziął wiadomość o uchwale, nie później jednak niż z upływem dwóch lat od dnia powzięcia uchwały, jednakże powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

W opinii PBO Anioła, Spółka podjęła wszelkie możliwe starania, aby Uchwała o Emisji nie była sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami albo godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza.

Ryzyko związane z notowaniem PDA

Ryzyko to związane jest zarówno z możliwością niedopuszczenia PDA serii C do obrotu giełdowego, jak również z charakterem obrotu PDA na rynku giełdowym. Dopuszczenie PDA do obrotu giełdowego wymaga spełnienia szeregu wymogów, określonych w regulacjach KDPW i GPW. Natomiast charakter obrotu PDA rodzi ryzyko, iż w sytuacji niedojścia do skutku emisji Akcji serii C, posiadacz PDA otrzyma jedynie zwrot środków w wysokości iloczynu liczby PDA znajdujących się na rachunku inwestora i ceny emisyjnej Akcji serii C.

Dla inwestorów, którzy nabędą PDA serii C na GPW może oznaczać to poniesienie straty, w sytuacji gdy cena, jaką zapłacą oni na rynku wtórnym za PDA, będzie wyższa od ceny emisyjnej Akcji serii C.

Ryzyko niedopuszczenia Akcji Wprowadzanych do obrotu giełdowego

Zgodnie z postanowieniami § 3 Regulaminu GPW, dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być instrumenty finansowe, w tym akcje, o ile:

- 1) został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o ofercie publicznej została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane;
- 2) ich zbywalność nie jest ograniczona;
- 3) w stosunku do ich PBO Anioła nie toczy się postępowanie upadłościowe lub likwidacyjne.

W przypadku dopuszczania do obrotu giełdowego akcji powinny one spełniać dodatkowo następujące warunki:

- 1) iloczyn liczby wszystkich akcji PBO Anioła i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne Spółki, wynoszą równowartość w złotych co najmniej 10.000.000 EUR (od 1 stycznia 2011r. – 15.000.000 EUR, zaś w przypadku Spółki Akcyjnej PBO Anioła, którego akcje co najmniej jednej emisji były przez okres co najmniej 6 miesięcy przedmiotem obrotu na innym rynku regulowanym lub w organizowanym przez Giełdę alternatywnym systemie obrotu – równowartość w złotych co najmniej 12.000.000 EUR);
- 2) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu PBO Anioła SA, znajduje się co najmniej:
 - a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego, oraz
 - b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 1.000.000 EUR, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej.

Zgodnie z postanowieniami § 10 Regulaminu GPW, rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, Zarząd GPW bierze pod uwagę:

- 1) sytuację finansową PBO Anioła SA i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki,
- 2) perspektywy rozwoju firmy PBO Anioła, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania,
- 3) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych PBO Anioła SA,
- 4) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami publicznego charakteru obrotu giełdowego,
- 5) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Z uwagi na możliwość ukształtowania się struktury właścicielskiej Akcji Wprowadzanych oraz PDA serii C w sposób niespełniający kryteriów, o których mowa powyżej, nie można wykluczyć ryzyka niedopuszczenia Akcji Wprowadzanych oraz PDA serii C do obrotu giełdowego. Zarząd Giełdy może jednak w szczególnie uzasadnionych przypadkach odstąpić od stosowania przywołanych powyżej kryteriów o ile uzna, że nie zagrazi to interesowi uczestników obrotu. Na dzień zatwierdzenia Prospektu nie sposób jednak przewidzieć, czy taka decyzja mogłaby zostać podjęta względem papierów wartościowych PBO Anioła SA.

Ponadto Regulamin GPW stanowi, że do obrotu giełdowego dopuszczone mogą być akcje, o ile znajdują się w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę do kształtowania się płynnego obrotu giełdowego. Istnieje więc ryzyko uznania przez Zarząd GPW, że liczba akcjonariuszy PBO Anioła SA nie zapewni należyte płynnego obrotu akcjami.

Akcje te mogą być dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym jeżeli, poza warunkami określonymi powyżej, spełniają warunki dopuszczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. nr 84, poz. 547).

Zgodnie z postanowieniami powyższego rozporządzenia, dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych mogą być wyłącznie akcje, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym,
- 2) ich zbywalność nie jest ograniczona,
- 3) wszystkie wyemitowane akcje danego rodzaju zostały objęte wnioskiem do właściwego organu spółki prowadzącej ten rynek (tutaj – Zarząd GPW),
- 4) iloczyn liczby i prognozowanej ceny rynkowej akcji objętych wnioskiem wynoszą równowartość w złotych co najmniej 1 mln EUR,
- 5) w dacie złożenia wniosku istnieje rozproszenie akcji objętych wnioskiem, zapewniające płynność obrotu tymi akcjami.

Według ww. rozporządzenia rozproszenie akcji zapewnia płynność obrotu, jeżeli w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej, niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, znajduje się:

- 1) co najmniej 25% akcji spółki objętych wnioskiem, lub
- 2) co najmniej 500.000 akcji spółki o łącznej wartości wynoszącej równowartość w złotych co najmniej 17.000.000 EUR, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – według prognozowanej ceny rynkowej.

Do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych mogą być dopuszczone akcje mimo niespełnienia warunku dotyczącego rozproszenia akcji, m.in. jeżeli:

- 1) co najmniej 25% akcji tego samego, objętych wnioskiem i akcji będących przedmiotem obrotu na tym rynku, znajduje się w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej, niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, lub
- 2) liczba akcji objętych wnioskiem oraz akcji będących przedmiotem obrotu, a także sposób przeprowadzenia ich subskrypcji lub sprzedaży pozwala uznać, że obrót tymi akcjami na rynku oficjalnych notowań giełdowych uzyska wielkość zapewniającą płynność.

Ponadto dopuszczenie akcji do obrotu na rynku oficjalnych notowań może nastąpić, jeżeli:

- 1) spółka będąca PBO Anioła SA tych akcji ogłaszała, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, sprawozdania finansowe, wraz z opinią podmiotu uprawnionego do ich badania, przez co najmniej trzy kolejne lata obrotowe poprzedzające dzień złożenia wniosku, lub
- 2) przemawia za tym uzasadniony interes spółki lub inwestorów, a spółka podała do publicznej wiadomości, w sposób określony w odrębnych przepisach, informacje umożliwiające inwestorom ocenę jej sytuacji finansowej i gospodarczej oraz ryzyka związanego z nabywaniem akcji objętych wnioskiem.

Z uwagi na możliwość ukształtowania się struktury właścicielskiej Akcji Wprowadzanych oraz PDA serii C w sposób niespełniający kryterium, o których mowa powyżej, a także w związku z faktem, iż Spółka nie publikowała sprawozdań finansowych zgodnie z postanowieniami pkt 1) powyżej, nie można wykluczyć, że Akcje Wprowadzane oraz PDA serii C zostaną wprowadzone do obrotu na rynku równoległym GPW.

Odmawiając dopuszczenia akcji do obrotu giełdowego, Zarząd GPW obowiązany jest uzasadnić swoją decyzję i bezzwłocznie przekazać PBO Anioła SA i odpis właściwej uchwały wraz z uzasadnieniem. W terminie 5 dni sesyjnych (dni, w których odbywają się sesje notowań na GPW) od daty doręczenia tej uchwały, Spółka może złożyć odwołanie do Rady GPW. Rada GPW zobowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w terminie 1 miesiąca od dnia jego złożenia (§ 23 Regulaminu GPW).

Zgodnie z postanowieniami § 11 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może uchylić uchwałę o dopuszczeniu instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia jej wydania nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie do obrotu giełdowego tych instrumentów finansowych.

Ryzyko opóźnienia wprowadzenia Akcji Wprowadzanych do obrotu giełdowego

PBO Anioła SA dołoży wszelkich starań, aby dopuszczenie i wprowadzenie Akcji serii A1, B i C do obrotu giełdowego nastąpiło w możliwie krótkim terminie. Jednakże uwzględniając, iż wprowadzenie do obrotu giełdowego wymaga uprzedniego:

- ✚ postanowienia Sądu Rejestrowego o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w wyniku przeprowadzenia emisji Akcji serii C,
- ✚ podjęcia przez Zarząd KDPW uchwały o zarejestrowaniu Akcji serii A1, B i C i nadaniu im kodu ISIN,
- ✚ podjęcia przez Zarząd GPW stosownej uchwały o dopuszczeniu Akcji serii A1, B i C do obrotu giełdowego,
- ✚ podjęcia przez Zarząd GPW stosownej uchwały o wprowadzeniu Akcji serii A1, B i C do obrotu giełdowego,

PBO Anioła nie może zagwarantować, iż wprowadzenie Akcji Wprowadzanych do obrotu giełdowego nastąpi w założonym terminie, tj. w IV kwartale 2010 roku. Zamiarem Spółki jest jednak, aby niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji serii C w obrocie giełdowym znalazły się PDA serii C. PBO Anioła podpisze z KDPW umowę, której przedmiotem będzie rejestracja Akcji serii C i PDA serii C w depozycie papierów wartościowych. Niezwłocznie po dokonaniu przydziału akcji PBO Anioła SA złoży do KDPW i GPW odpowiednie wnioski i oświadczenia umożliwiające rozpoczęcie notowań PDA.

Zgodnie z postanowieniami § 8 Regulaminu GPW, Zarząd GPW zobowiązany jest, co do zasady, podjąć uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu giełdowego instrumentów finansowych w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku. W przypadku jednak, gdy złożony wniosek jest niekompletny lub konieczne jest uzyskanie dodatkowych informacji, bieg terminu na podjęcie uchwały, rozpoczyna się w momencie uzupełnienia wniosku lub przekazania dodatkowych informacji.

Dodatkowo, zgodnie z postanowieniami Art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwa obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, KNF występuje do spółki prowadzącej rynek regulowany o wstrzymanie dopuszczenia do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Stosownie do § 11 Regulaminu Giełdy, Zarząd GPW może uchylić uchwałę o dopuszczeniu instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia jej wydania nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie do obrotu giełdowego tych instrumentów finansowych.

Opóźnienie wprowadzenia Akcji Wprowadzanych do notowań ograniczy swobodę w zbywaniu akcji przez ich właścicieli.

Ryzyko przyszłego kursu w obrocie wtórnym

Kurs (notowanie) akcji spółek notowanych na GPW zależy od zleceń kupna i sprzedaży, składanych przez inwestorów giełdowych. Kursy akcji kształtują się pod wpływem relacji popytu i podaży w obrocie giełdowym, które są wypadkową nie tylko sytuacji finansowej danej spółki, ale także wielu innych czynników i skutkiem trudno przewidywalnych zachowań inwestorów giełdowych. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż inwestorzy mogą mieć utrudnioną możliwość zbycia posiadanych papierów wartościowych po akceptowalnej cenie, a tym samym mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku z inwestycji.

Ryzyko zawieszenia notowań Akcji

Zgodnie z postanowieniami § 30 ust. 1 Regulaminu GPW, Zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres 3 miesięcy:

- 1) na wniosek PBO Anioła,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) jeżeli PBO Anioła narusza przepisy obowiązujące na giełdzie.

Dodatkowo, zgodnie z postanowieniami art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwo obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, KNF występuje do spółki prowadzącej rynek regulowany o zawieszenie obrotu tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy, niż miesiąc. Żądanie

takie powinno wskazywać szczegółowe przyczyny, które je uzasadniają. Przepis ten znalazł swoje odzwierciedlenie w treści § 30 ust. 2 Regulaminu GPW.

W przypadku zawieszenia obrotu akcjami, objętymi niniejszym Prospektem, może dojść do utraty przez nie płynności (przez okres zawieszenia).

Ryzyko wykluczenia Akcji Wprowadzanych z obrotu giełdowego

Zgodnie z postanowieniami § 31 ust. 1 Regulaminu GPW, Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- 2) na żądanie KNF, zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie,
- 3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- 4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zgodnie z postanowieniami art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie, spółka prowadząca rynek wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z postanowieniami § 31 ust. 2 Regulaminu GPW, Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:



- 1) jeżeli przestały spełniać inny warunek dopuszczenia ich do obrotu giełdowego, niż nieograniczona zbywalność,
- 2) jeżeli PBO Anioła uporczywie narusza przepisy obowiązujące na GPW,
- 3) na wniosek PBO Anioła,
- 4) wskutek ogłoszenia upadłości PBO Anioła albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Spółki na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu PBO Anioła SA z innym podmiotem, jego podziale bądź przekształceniu,
- 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
- 8) wskutek podjęcia przez PBO Anioła działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- 9) wskutek otwarcia likwidacji Spółki.

Należy podkreślić, iż wykluczając instrumenty finansowe PBO Anioła z obrotu giełdowego z powodów skazanych w punktach 1), 3) oraz 5) powyżej, Zarząd GPW bierze pod uwagę strukturę własności Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji PBO Anioła, będących w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej, niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, czyli uwzględnia interes drobnych akcjonariuszy. Ponadto wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu giełdowego na wniosek PBO Anioła SA Zarząd GPW może uzależnić od spełnienia dodatkowych warunków.

W przypadku wykluczenia Akcji Wprowadzanych z obrotu giełdowego, inwestorzy muszą liczyć się z utratą płynności przez te papiery wartościowe oraz spadkiem ich wartości rynkowej.

3.3.2 Informacje o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Spółki

Przedmiotem działalności Spółki są głównie:

-  41.10. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
-  41.20. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,

- ✚ 42.21. Wykonywanie robót ogólnobudowlanych zakresie obiektów liniowych rurociągów, linii elektroenergetycznych, elektrotrakcyjnych i telekomunikacyjnych, przemysłowych,
- ✚ 42.99. Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- ✚ 43.22. Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- ✚ 43.39. Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- ✚ 43.91. Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- ✚ 68.10. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- ✚ 68.20. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- ✚ 71.11. Działalność w zakresie architektury,
- ✚ 71.12. Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo.

PBO Anioła SA działa na rynku od 1999 roku, początkowo tj. w okresie od 1999 roku do listopada 2008 roku jako Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Anioła Sp. z o.o. a od grudnia 2008 roku jako Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Anioła Spółka Akcyjna (aktualnie PBO Anioła SA). Obecnie głównymi realizacjami firmy PBO Anioła są obiekty handlowe, obiekty użyteczności publicznej, obiekty biurowo-magazynowe oraz obiekty mieszkalne. W realizowanych obecnie projektach budowlanych PBO Anioła pełni rolę Generalnego Wykonawcy, odpowiedzialnego za cały proces budowy od projektu poprzez niezbędne pozwolenia, etap budowy aż po realizację projektu budowlanego pod klucz ze wszelkimi możliwymi decyzjami i pozwoleniami. PBO Anioła SA większość prac budowlanych wykonuje przy pomocy zatrudnianych podwykonawców. Jednym z głównych celów strategicznych Spółki jest stworzenie całego łańcucha produkcyjnego umożliwiającego realizację projektów poczynając od zakupu gruntu poprzez wykonanie projektów, uzyskanie wszelkich pozwoleń, realizację prac budowlanych do oddania budynku do użytkowania. Realizacja wszystkich tych etapów ma być docelowo realizowana w większości poprzez jednostki należące do PBO Anioła.

Portfel realizowanych inwestycji w okresie trzech ostatnich lat uległ istotnej dywersyfikacji, zarówno pod względem przedmiotu inwestycji jak i udziału poszczególnych inwestorów w przychodach ze sprzedaży.

Do roku 2008 w ramach oddzielnego działu PBO Anioła SA zajmował się również realizacją projektów architektoniczno-budowlanych oraz planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie ta część działalności prowadzona jest przez spółkę zależną PBO Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Spółka obecnie posiada 51% udziałów i praw w głosach.

PBO Anioła SA oferuje usługi w zakresie:

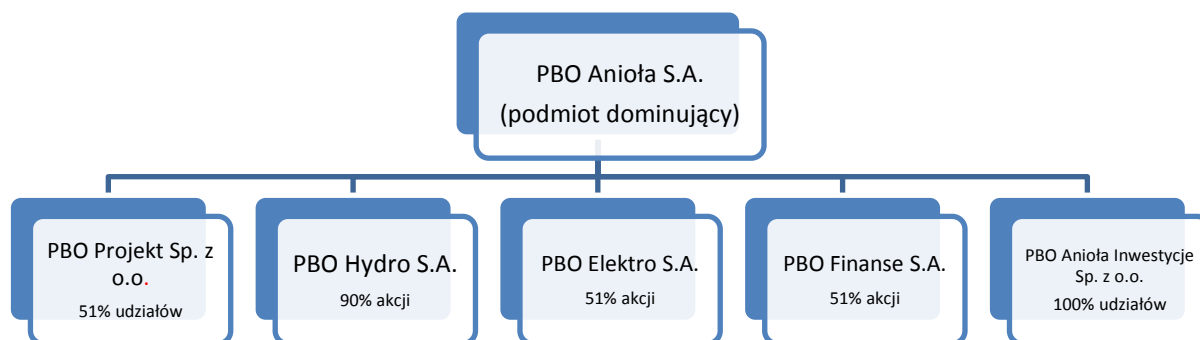
- ✚ pełnienia roli generalnego wykonawcy i realizacja obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (obiekty handlowe, przemysłowe, hale i magazyny, biura itp.) w systemie pod klucz,
- ✚ realizacji prac związanych z modernizacją, adaptacji lub remontem już istniejących obiektów,
- ✚ wykonywania na potrzeby własne lub odbiorców zewnętrznych, projektów wykonawczych, architektonicznych wraz z niezbędnymi uzgodnieniami,
- ✚ kompleksowej obsługi formalno-prawnej realizowanych inwestycji budowlanych w zakresie uzyskania wszystkich niezbędnych decyzji i pozwoleń (o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę, użytkowanie obiektu, decyzje uwarunkowań środowiskowych i inne),
- ✚ realizacji projektów architektonicznych i urbanistycznych, komputerowego przetwarzania danych z zakresu systemów informacji przestrzennej, projektów wnętrz, terenów zieleni, instalacji zewnętrznych i wewnętrznych, dróg, modernizacji budynków,
- ✚ nadzorów autorskich, inwestorstwa zastępczego, uzgadniania i zatwierdzania dokumentacji technicznej.

Najważniejszą obecnie częścią działalności firmy PBO Anioła jest realizacja kontraktów budowlanych jako „Generalny Wykonawca”. Rola generalnego wykonawcy polega przejęciu pełnej odpowiedzialności za realizację budowy od momentu przekazania placu budowy do czasu

zakończenia prac tj. zrealizowania inwestycji pod klucz i oddania jej do użytkowania wraz ze wszelkimi niezbędnymi pozwoleniami. Z uwagi na obecną strukturę działalności praktycznie całość prac wykonywana jest przy pomocy zatrudnianych firm podwykonawczych co determinuje, że PBO Anioła przy realizacji prac jako generalny wykonawca odpowiada, za dobór podwykonawców, jakość i terminowość wykonywanych prac, wykorzystanie właściwych materiałów, spełniających wszelkie normy jakościowe oraz normy budowlane.

Wieloletnie doświadczenie Spółki pozwala sprawnie sprawować nadzór nad doбором właściwych podwykonawców i materiałów budowlanych. PBO Anioła SA dla ograniczenia ryzyka podwykonawców oraz dostawców materiałów budowlanych stara się w miarę możliwości zdywersyfikować portfel dostawców i podwykonawców oraz współpracować, w miarę możliwości z firmami sprawdzonymi i wiarygodnymi. Nie mniej jednak dla ograniczenia ryzyka podwykonawców PBO Anioła SA obecnie przyjął strategię budowania łańcucha produkcyjnego poprzez tworzenia własnych firm podwykonawczych w szczególności dotyczących strategicznych etapów budowy. Obecnie powstała spółka PBO Hydro S.A., której zadaniem jest realizacja prac związanych z budową tzw. sieci zewnętrznych wodno-kanalizacyjnych i gazowych, spółka obecnie zrealizowała już prace na dwóch inwestycjach firmy PBO Anioła. Ponadto założona została spółka PBO Elektro S.A. zajmująca się realizacją prac elektrycznych związanych z średnim i niskim napięciem. Dalsza strategia Spółki przewiduje kontynuację tworzenia spółek wykonawczych poprzez ich zakładanie lub przejęcia (szerzej w opisie strategii cz. III pkt. 6.2.6 niniejszego Prospektu Emisyjnego). Początkowo spółki mają za zadanie realizować prace wyłącznie na naszą rzecz, a w dalszej kolejności realizację samodzielnych kontraktów.

Aktualna struktura Grupy Kapitałowej PBO Anioła S.A.:

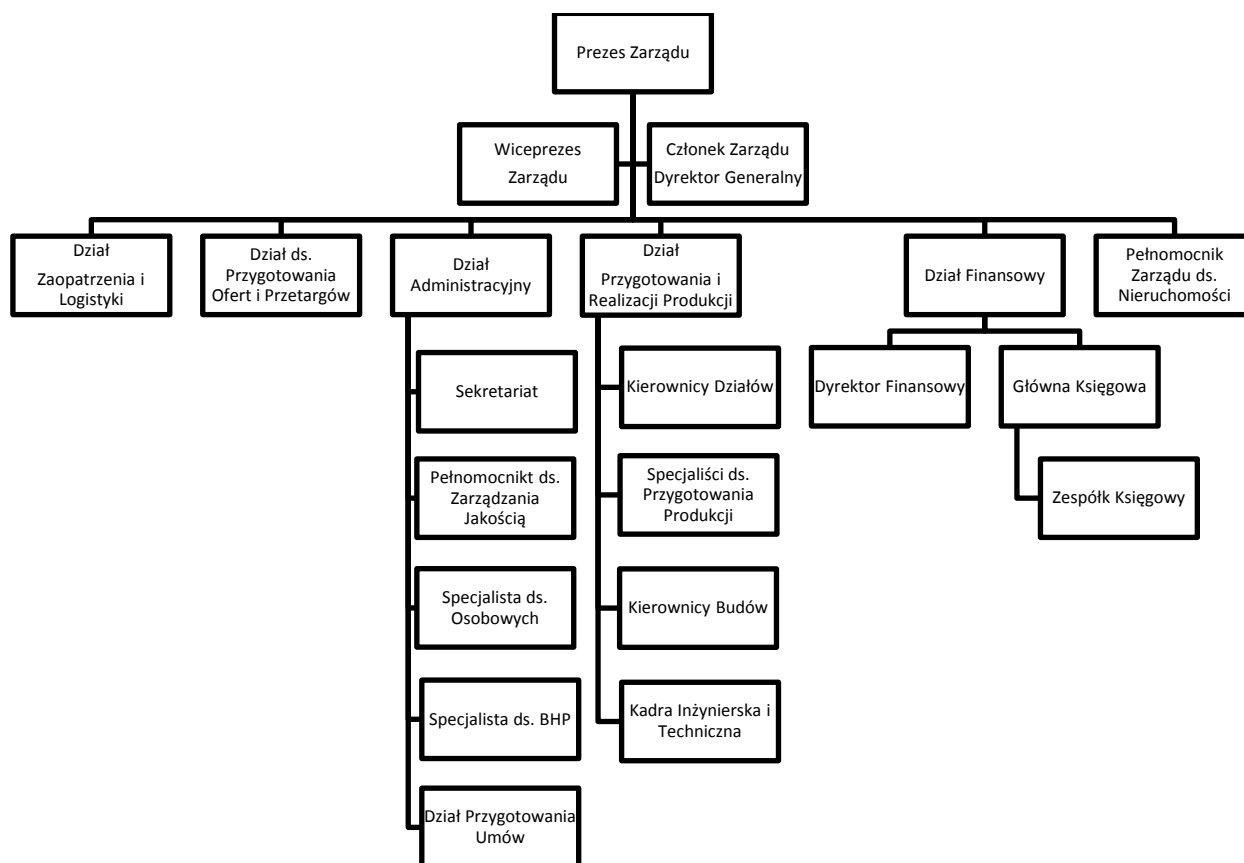


Do połowy 2008 roku prace projektowe realizowane były przez wyodrębniony dział projektowy PBO Anioła SA. Dział ten został przeniesiony w całości do powstałej w 2008 roku spółki stowarzyszonej (aktualnie zależnej) PBO Projekt Sp. z o.o. i obecnie wszystkie prace projektowe są zlecane i realizowane przez niniejszy podmiot zależny. Do zadań projektowych przy ścisłym współdziałaniu z działem budowlanym firmy PBO Anioła należą m.in. przygotowania projektów architektonicznych, budowlanych i wykonawczych. Przeprowadzenie niezbędnych procedur formalno-prawnych dotyczących przygotowania nieruchomości (podziały, scalanie), uzyskanie pozwoleń na budowę lub innych niezbędnych decyzji administracyjnych. Ponadto spółki PBO Projekt Sp. z o.o. prowadzi pełny i aktywny nadzór autorski i doradztwo przy realizacji kolejnych etapów budów (np. doradztwo w wyborze wariantów wykonawczych, materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych).

PBO Projekt Sp. z o.o. realizuje również zlecenia zewnętrzne nie związane z realizowanymi kontraktami przez PBO Anioła SA. Jednak z uwagi na rozpoznawalną markę Spółki oraz jego dobre relacje z inwestorami aktualnie większość prac, które realizuje PBO Projekt jest zlecanych za pośrednictwem PBO Anioła, nawet jeżeli są to odrębne zlecenia projektowe. PBO Anioła SA dąży do usamodzielnienia swojej spółki zależnej, nie mniej jednak proces ten nie może ograniczać portfela zamówień.

Poza w/w pracami PBO Projekt Sp. z o.o. zajmuje się również projektami architektonicznymi, a w tym przede wszystkim opracowaniami kubaturowymi wnętrz, projektami elementów informacji wizualnej oraz studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (wielkoskalowe), specjalistycznymi opracowaniami planistycznymi, koncepcjami urbanistyczno-architektonicznymi, zagospodarowaniami przestrzeni publicznej, projektami oświetlenia obiektów i przestrzeni publicznej.

Schemat organizacyjny PBO Anioła SA:



Do głównych zleceniodawców PBO Anioła SA należą JMD S.A. (sieć sklepów Biedronka), Lidl Polska Sp. z o.o., Piotr i Paweł Zachód Sp. z o.o. Część projektów Spółka realizuje także dla samorządów lokalnych, deweloperów inwestycyjnych³ oraz inwestorów prywatnych.

Łącznie w latach 2007-2010 PBO Anioła SA wykonał budowy ponad 44 obiektów, w tym ponad 34 obiektów handlowych. Obiekty handlowe częściowo realizowane są bezpośrednio dla sieci handlowych, a częściowo na zlecenie deweloperów inwestycyjnych.

3.3.3 Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi

Przedmiotem działalności Spółki są usługi w zakresie kompleksowej realizacji inwestycji budowlanych na terenie Polski (100% przychodów ze sprzedaży jest generowanych w kraju). Dzięki wieloletnim doświadczeniom Spółka stworzyła strukturę organizacyjną, która umożliwia obsługę praktycznie całości procesu budowlanego, począwszy od pozyskania nieruchomości gruntowych, poprzez wykonanie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę, kończąc na realizacji obiektu budowlanego „pod klucz”.

Obecnie Spółka realizuje głównie obiekty handlowe, obiekty użyteczności publicznej, magazynowo-biurowe. Spółka cały czas dąży do dywersyfikacji swojego portfela, zarówno pod względem przedmiotu budowy jak i inwestorów, tak by jak najbardziej niezależnie się od koniunktury w poszczególnych segmentach rynku budowlanego.

3.3.3.1 Struktura sprzedaży

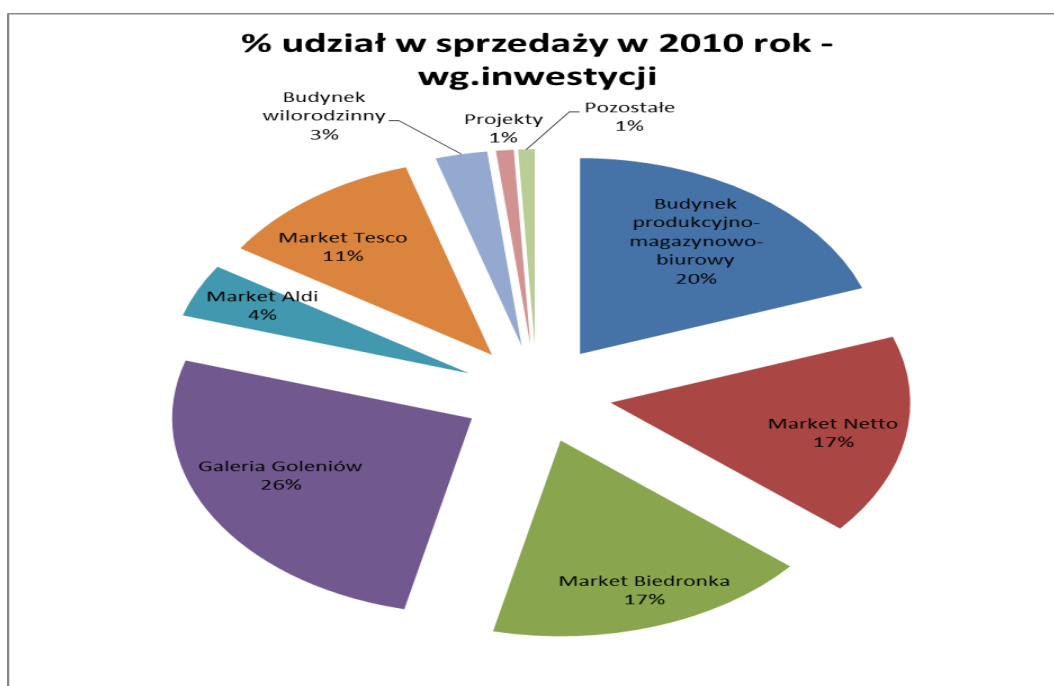
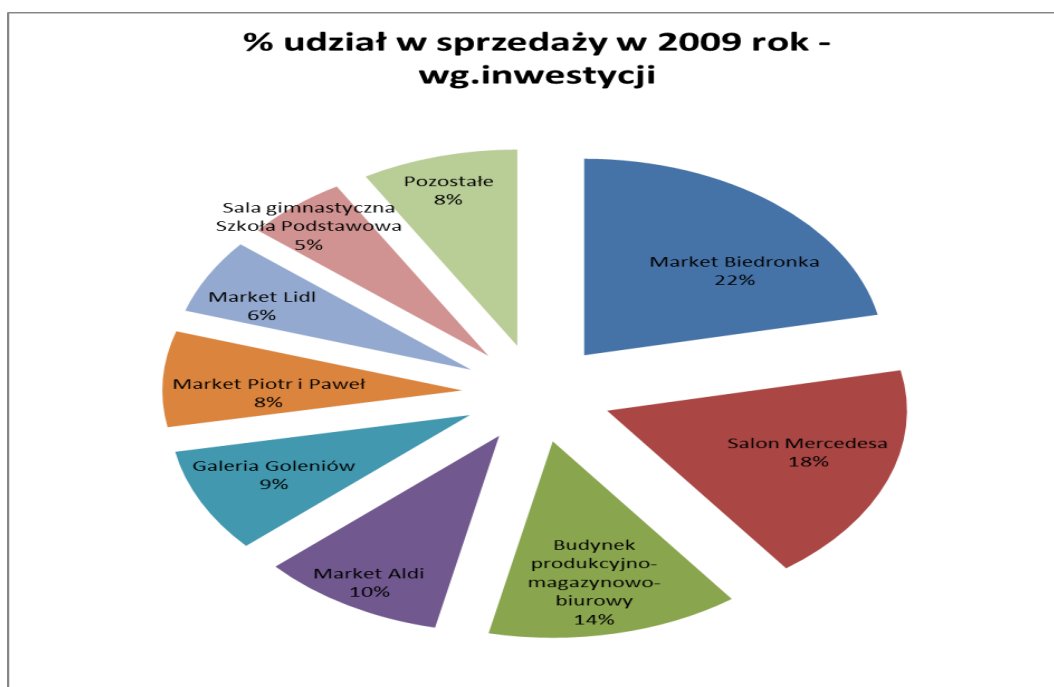
Najistotniejszą zdaniem Spółki jest struktura sprzedaży pod względem rodzaju prowadzonej działalności, przedmiotu realizowanych projektów budowlanych oraz podmiotów, z którym realizowane są inwestycje.

³ Deweloper inwestycyjny to podmiot, którego rolą jest zakup gruntu w uzgodnionej z siecią handlową lokalizacji, wybudowanie marketu a następnie odsprzedaż jego sieci handlowej. Do tego inwestorów należą m.in.: Berlin Group Development Sp. z o.o., Berlin Group SA, Terra Promesa Perfecta Sp. z o.o., Protea Development Sp. z o.o.

Pod względem rodzaju prowadzonej działalności najistotniejszą wartość przychodów stanowią przychody z tytułu usług budowlanych realizowanych jako generalny wykonawca. Jest to podstawowa działalność firmy PBO Anioła Emitenta, która w całym okresie jego działalności stanowiła ponad 90% przychodów ze sprzedaży.

Zgodnie z przyjętą polityką Spółki dąży do jak największej dywersyfikacji przychodów pod względem przedmiotu realizowanych inwestycji. Dywersyfikacja przedmiotu rodzaju realizowanych inwestycji jest jednym z ważniejszych celów koniecznych ze względu na bezpieczeństwo i stabilność prowadzonej działalności. Strukturę sprzedaży pod względem rodzaju realizowanych inwestycji przedstawia poniższe zestawienie, obrazujące również istotne zmiany w jej dywersyfikacji w latach 2009 – 2010.

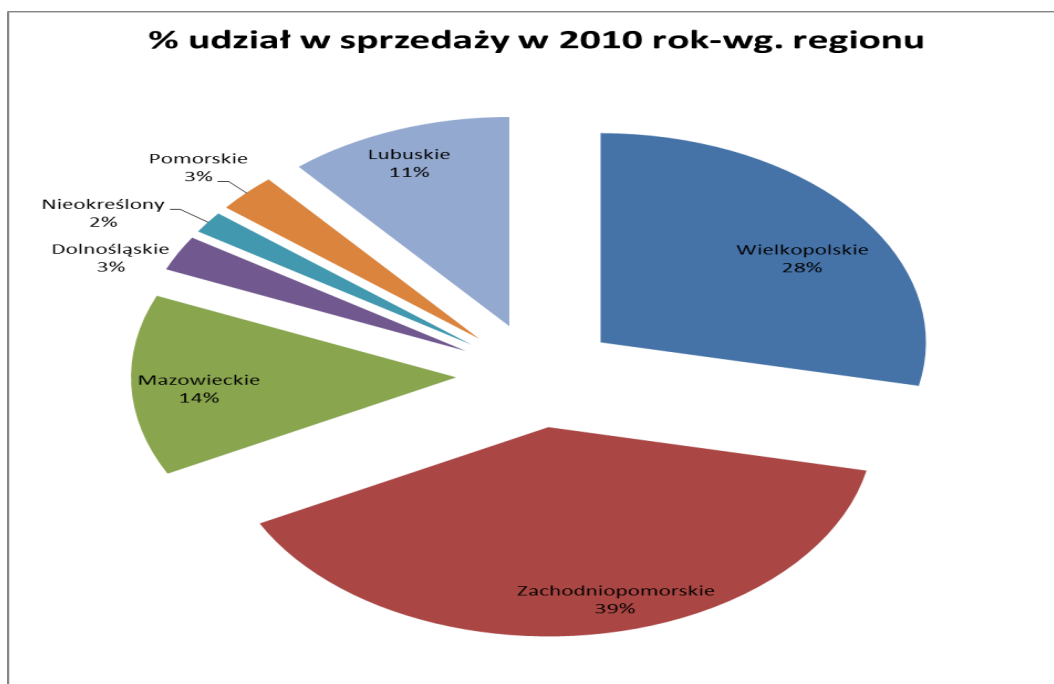
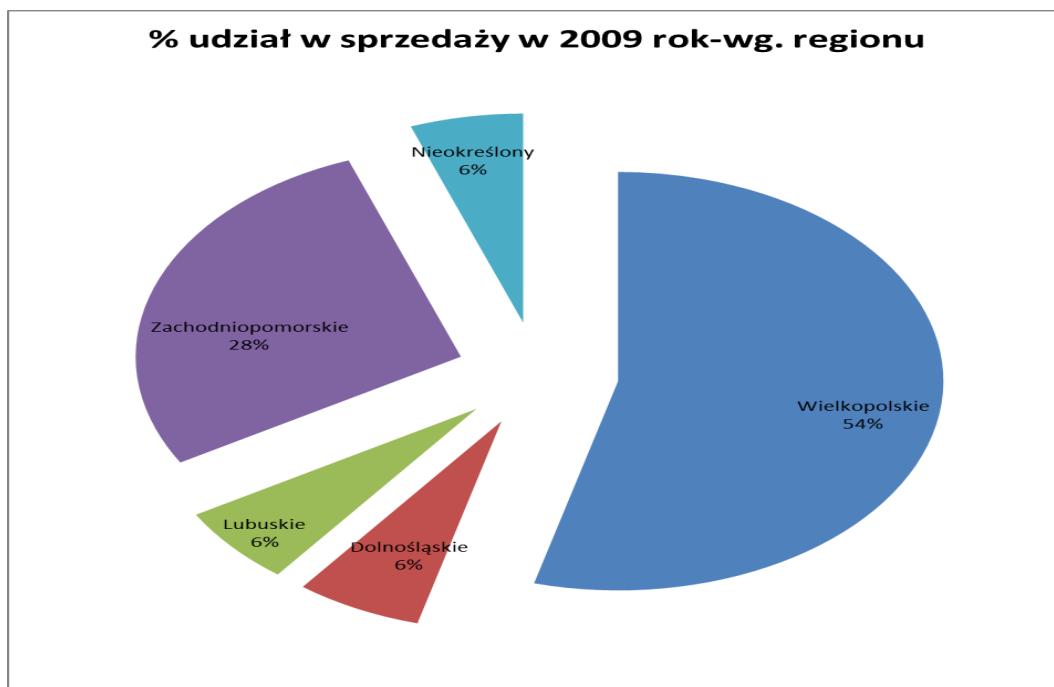
Struktura sprzedaży pod względem rodzaju realizowanych inwestycji



3.3.3.2 Rynki geograficzne sprzedaży

Działalność Spółki prowadzona jest na terytorium Polski. Spółka nie rozróżnia obszarów na terenie Polski o odmiennym środowisku ekonomicznym, stosując jednolitą politykę cenową na terenie całego kraju.

W całym okresie swojej działalności Spółka prowadzi działalność wyłącznie na terytorium Polski. Działalność Spółki koncentruje się w rejonie województwa wielkopolskiego, co prezentują poniższe wykresy.



3.3.4 Znaczące zdarzenia w działalności Spółki

3.3.4.1 Istotne dokonania Spółki w ramach działalności inwestycyjnej

Główne pozycje inwestycji zrealizowanych w okresie od 01 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wraz z kwotami zostały zaprezentowane poniżej:

- ✚ 927 tys. zł suma wartości początkowych floty samochodowej, którą obecnie PBO Aniola SA dzierżawi w ramach usługi wynajmu długoterminowego floty samochodowej. Obecnie praktycznie cały tabor transportowy jest wynajmowany od firmy leasingowej wraz z usługą zarządzania flotą. Taką metodę korzystania z samochodów służbowych Spółka uznaje za najbardziej korzystną.
- ✚ 535 tys. zł księgowa wartość początkowa samochodu osobowego marki Audi A8. PBO Aniola SA nabyła nowy środek transportu i sfinansowała go w formie leasingu.
- ✚ 384 tys. zł księgowa wartość początkowa samochodu osobowego marki Audi Q7. PBO Aniola SA nabyła nowy środek transportu i sfinansowała go w formie leasingu.
- ✚ 57 tys. zł księgowa wartość początkowa używanego samochodu osobowego marki Audi A8. PBO Aniola SA nabyła używany środek transportu i sfinansowała go ze środków własnych.
- ✚ 249 tys. zł księgowa wartość początkowa koparko-ładowarki Komatsu WB 93S-5. PBO Aniola SA nabyła nowe urządzenie i sfinansowała je w formie leasingu.

3.3.4.2 Istotne umowy

Działalność Spółki obejmuje realizację kompleksowych rozwiązań dla budownictwa mieszkaniowego (osiedla domów jednorodzinnych, budynki wielorodzinne), przemysłowego (hale produkcyjne, hale magazynowe), obiektów użyteczności publicznej (szkoły, obiekty sportowe, biurowce). Spółka prowadzi prace budowlane w charakterze generalnego wykonawcy. Specyfika działania Spółki polega na tym, iż Spółka zawiera umowę z Inwestorami na realizację danego zadania inwestycyjnego, a następnie zleca wykonanie poszczególnych prac innemu stale współpracującemu z nim podwykonawcom, których działania koordynuje i nadzoruje poprzez inżynierów kontraktu – pracowników Spółki.

Poniżej wskazano wszystkie aktualnie zrealizowane (w 2010 roku) bądź będące w toku realizacji umowy o roboty budowlane, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki. W ocenie Zarządu PBO Aniola umowy te w pełni obrazują działalność Spółki i charakter jego stosunków z Kontrahentami oraz mają istotne znaczenie dla działalności PBO Aniola i jego Grupy.

Umowa o roboty budowlane zawarta w dniu 10 lipca 2009 roku z „Trzecia – Świtalski i Synowie spółka akcyjna” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent) wraz z aneksem z dnia 04.11.2009r., 29.03.2011r., 12.05.2011r. oraz aneksem z dnia 13.05.2011r.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Aniola SA robót budowlanych polegających na wykonaniu zadania inwestycyjnego dotyczącego wybudowania na nieruchomości położonej w Goleniowie przy ul. Dworcowej Centrum handlowo – usługowo – mieszkalnego, w tym sklepu Biedronka, wraz z infrastrukturą techniczną.

Strony ustaliły, iż termin rozpoczęcia prac nastąpi 01 września 2009 r. a prace będą realizowane etapowo. Spółka PBO Aniola zobowiązała się zakończenia wszelkich robót związanych z wykonaniem części handlowej budynku oraz uzyskaniem w imieniu i na rzecz Kontrahenta ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla części handlowej budynku - najpóźniej do dnia 1 grudnia 2010 r. oraz do wykonania całości robót budowlanych i uzyskania w imieniu i na rzecz Kontrahenta ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla całej Inwestycji - najpóźniej do dnia 1 lipca 2011 r. W umowie zastrzeżono, iż zmiana powyższych terminów jest możliwa w przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych.

Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego firmie PBO Aniola w kwocie 26.890.000,00 zł netto. Wynagrodzenie płatne będzie na podstawie faktury zaliczkowej, faktur częściowych wystawionych na podstawie protokołów stanu zaawansowania robót na koniec każdego miesiąca oraz faktury końcowej. 8% wartości netto zaliczki stanowi rabat udzielony przez Spółkę, o którego wartość pomniejszona zostanie faktura końcowa. Podstawą zapłaty faktury zaliczkowej jest przedstawienie przez PBO Aniola rocznej gwarancji bankowej jako zabezpieczenie zwrotu zaliczki, która z kolei zostanie zwrócona w 12 równych miesięcznych ratach, poprzez potrącenia z miesięcznych faktur częściowych.

Strony postanowiły, iż celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy PBO Anioła SA może przed wystawieniem pierwszej faktury częściowej doręczyć Kontrahentowi gwarancję bankową lub ubezpieczeniową należytego wykonania przedmiotu umowy wystawioną na kwotę 5 % wartości umowy netto ważną do dnia 31 sierpnia 2011 r., przy czym jeżeli Spółka nie doręczy gwarancji - Kontrahent może zatrzymać z faktur łączną kwotę odpowiadającą 5 % wartości umowy netto. Ponadto od każdej faktury wystawionej przez PBO Anioła SA, Kontrahent zatrzyma 5 % wartości netto faktury tytułem zabezpieczenia gwarancyjnego. Zatrzymana kwota zostanie zwrócona Spółce w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez PBO Anioła gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej tytułem należytego wykonania obowiązków z tytułu rękojmi oraz udzielonej gwarancji jakości, wystawioną na kwotę 5 % wartości netto umowy na okres 4 lat licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego.

PBO Anioła SA udzielił 10-letniej gwarancji jakości na wykonanie pokrycia dachowego, 5-letniej gwarancji na elementy konstrukcyjne obiektu oraz klinkierową okładzinę elewacyjną oraz 3-letnią gwarancję na pozostałe roboty budowlano-instalacyjne. Natomiast urządzenia, które zostaną wbudowane, a posiadają gwarancję producenta, będą podlegały okresowi gwarancji jakiej udzieli ich producent lub dostawca, z tym, że termin tych gwarancji liczony będzie od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tej części budynku, w której te urządzenia zostały zainstalowane.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 0,1 % łącznego umownego wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu wykonywania przedmiotu umowy bądź za każdy dzień zwłoki w zakończeniu wykonywania przedmiotu umowy i zgłoszeniu gotowości do dokonania odbioru końcowego; w wysokości 0,1 % umownego wynagrodzenia częściowego netto (faktury częściowej) za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze częściowym; w wysokości 0,1 % wartości netto elementu scalonego wg harmonogramu rzeczowo – finansowego w którym stwierdzono wadę lub usterkę za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji poczynając od upływu wyznaczonego terminu na usunięcie wad. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w sytuacji gdy poniesiona szkoda przekracza wysokość kar umownych.

Dnia 22 września 2010 r. strony zawarły porozumienie, na mocy którego Kontrahent powierzył firmie PBO Anioła prowadzenie negocjacji z właściwym gestorem sieci energetycznej, celem doprowadzenia do realizacji przyłącza do sieci ENEA Operator sp. z o.o. dla przedmiotowej inwestycji w Goleniowie do dnia 15 grudnia 2010 r. Strony ustaliły, iż za prowadzenie przedmiotowych negocjacji Spółce będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie w kwocie 40 000 zł netto.

PBO Anioła SA oświadcza, iż prace budowlane dot. przedmiotowej umowy realizowane są zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 30 października 2009 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent) wraz z aneksem z dnia 30 marca 2010 r.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego Netto w Buku przy ul. Przemysłowej. Wszelkie prace mają być przeprowadzone zgodnie z otrzymanym projektem budowlanym i „Wytycznymi do budowy sklepów spożywczych NETTO w Polsce”. Spółka zobowiązała się do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy, a także do uzyskania – na własny koszt – wszelkich urzędowych zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień i innych stanowisk właściwych organów, jak i zgody osób trzecich, jeśli okazałyby się konieczne.

Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 16 listopada 2009 r., natomiast termin ich zakończenia na dzień 31 marca 2010 r., z zastrzeżeniem, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce Akcyjnej PBO Anioła w kwocie 3.850.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 215.000,00 zł, poprzez zatrzymanie 10% wynagrodzenia z każdej wystawionej przez PBO Anioła faktury, na okres 5 lat liczonych od dnia odbioru końcowego obiektu.

Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności.

Spółka PBO Anioła udzieliła 10-letniej gwarancji jakości na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 20 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez Spółkę z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana, wykonanie przedmiotu umowy zostało potwierdzone podpisaniem protokołu odbioru z dnia 21 maja 2010 r.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 30 października 2009 roku z TERRA PROMESSA PERFECTA Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent) wraz z aneksem z dnia 31 marca 2010 i aneksem z dnia 17 maja 2010 roku

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA prac rozbiórkowych oraz całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego Netto w Trzebiatowie przy ul. Kołobrzesckiej. Wszelkie prace mają być przeprowadzone zgodnie z otrzymanym projektem budowlanym i „Wytycznymi do budowy sklepów spożywczych NETTO w Polsce”. Spółka zobowiązała się do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy, a także do uzyskania – na własny koszt – wszelkich urzędowych zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień i innych stanowisk właściwych organów, jak i zgody osób trzecich, jeśli okazałyby się konieczne.

Strony ustaliły, iż PBO Anioła wykona przedmiot umowy w terminie do dnia 04 stycznia 2011 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego PBO Anioła SA w kwocie 3.075.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 215.000,00 zł, poprzez zatrzymanie 10% wynagrodzenia z każdej wystawionej przez Spółkę Akcyjną PBO Anioła faktury, na okres 5 lat liczonych od dnia odbioru końcowego obiektu.

Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności.

PBO Anioła SA udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 20 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła ; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez Spółkę PBO Anioła z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana.

Umowa zawarta w dniu 25 listopada 2009 roku z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu (ZUS) wraz z aneksem z dnia 09 grudnia 2009 roku i aneksem z dnia 08 lipca 2010 roku.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA modernizacji pomieszczeń Sali Obsługi Klienta, Lekarzy Orzeczników i pomieszczeń biurowych w budynku A siedziby Oddziału ZUS w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego. Prace mają być realizowane w trzech etapach, zgodnie z harmonogramem rzeczowo – wartościowym. Strony ustaliły szacunkową wartość wynagrodzenia w wysokości 2.679.741,83 złotych netto, wskazując w umowie wartości brutto za poszczególne etapy robót. Rozliczenie przedmiotu umowy będzie następowało fakturami częściowymi wystawianymi za wykonanie poszczególnej części lub etapu oraz fakturą końcową – po dokonaniu odbioru końcowego, w terminie 30 dni od daty otrzymania danej faktury. Ponadto ZUS zastrzegł sobie prawo do sfinansowania zadania do

wysokości środków zabezpieczonych w planie rzeczowo – finansowym ZUS-u, zatwierdzonym na dany rok przez Centralę ZUS-u w Warszawie, a tym samym do ewentualnego czasowego zawieszenia wykonania przedmiotu umowy ze względu na chwilowy brak środków finansowych. Dodatkowo ZUS zastrzegł sobie, iż każdorazowo do czasu zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego na lata 2010 i 2011 suma faktur częściowych w poszczególnych tych latach nie może przekroczyć wartości 50% kwot za wykonanie etapu II i III robót.

Strony ustaliły, iż ZUS przekaże teren robót budowlanych w terminie 5 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy i termin ten będzie stanowił datę rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy, zaś całość robót zostanie zrealizowana do dnia 30 listopada 2011 roku.

Celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy w dniu zawarcia umowy PBO Anioła SA wniosła zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej w wysokości 4% wartości umownego wynagrodzenia brutto, tj. w kwocie 130 771,40 zł, z terminem obowiązywania do dnia 30 grudnia 2011 r. Strony postanowiły, iż 70% wartości zabezpieczenia przeznaczona jest na zabezpieczenie należytego wykonania kontraktu, zaś pozostałe 30% - zabezpiecza roszczenia z tytułu gwarancji jakości. Zwrot przedmiotowego zabezpieczenia nastąpi zgodnie z przepisami ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Spółka PBO Anioła udzieliła 60-miesięcznej gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane, z zastrzeżeniem 180-miesięcznej gwarancji na instalacje okablowania strukturalnego oraz 60-miesięcznej gwarancji na stolarkę i ślusarkę otworową, a ponadto gwarancji na wszystkie urządzenia objęte dokumentacją projektową – na okres gwarancji udzielanej przez ich producenta, lecz nie krótszej niż 12 miesięcy.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych:

należnych Spółce PBO Anioła: w wysokości 0,2% wartości całego wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu terenu budowy, a także w przypadku uniemożliwienia rozpoczęcia robót z winy ZUS-u; w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia umownego brutto za dany etap, za każdy dzień zwłoki - w przypadku nie przystąpienia przez ZUS do dokonania odbioru danego etapu prac;

należnych ZUS-owi: w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia umownego brutto za dany etap za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu poszczególnych etapów bądź za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych w toku odbioru danego etapu lub w okresie rękojmi i gwarancji za wady.

Ponadto strony umowy zastrzegły karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od drugiej strony. W przypadku odstąpienia przez ZUS kara ta wynosi 20% wartości umownego wynagrodzenia brutto, w przypadku odstąpienia przez Spółkę PBO Anioła – 20% umownego wynagrodzenia brutto przypadającego proporcjonalnie do pozostałej, nie zrealizowanej części przedmiotu umowy. Strony zastrzegły sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przekraczającego kary umowne do wysokości uzasadnionych rzeczywiście poniesioną szkodą. Ponadto ZUS zastrzegł sobie prawo wykonania zastępczego, na koszt i ryzyko PBO Anioła, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego umowy.

PBO Anioła SA oświadcza, iż prace budowlane dot. przedmiotowej umowy realizowane są zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Umowa o roboty budowlane zawarta w dniu 26 listopada 2009 roku z „Druga – Świtalski i Synowie spółka akcyjna” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA robót budowlanych polegających na wykonaniu zadania inwestycyjnego dotyczącego wybudowania na nieruchomości położonej w Żmigrodzie przy ul. Sportowej obiektu budowlanego o charakterze handlowo-usługowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z przeznaczeniem pod sklep sieci handlowej „Biedronka”.

Strony ustaliły, iż rozpoczęcie wykonywania przedmiotu umowy nastąpi najpóźniej 01 grudnia 2009 r. a prace realizowane będą etapowo. Strony uzgodniły, iż wykonanie całości robót oraz uzyskanie w imieniu i na rzecz Kontrahenta ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla całej Inwestycji nastąpi najpóźniej do dnia 15 marca 2010 r. W umowie zastrzeżono, iż zmiana powyższych terminów jest możliwa w przypadku wystąpienia siły wyższej bądź warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych.

Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce PBO Anioła w kwocie 2.425.000,00 zł netto. Wynagrodzenie to płatne będzie w sześciu transzach w terminie 30 dni od doręczenia Kontrahentowi faktury VAT, po zakończeniu określonych w umowie etapów zaawansowania prac.

Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji jakości Spółka zobowiązała się dostarczyć Kontrahentowi w terminie 30 dni od dokonania ostatecznego odbioru końcowego – gwarancję bankową lub ubezpieczeniową wystawioną na kwotę równą 5 % wartości umownego wynagrodzenia brutto, z 3-letnim terminem ważności. Zabezpieczenie to może być wykorzystane

na zaspokojenie wierzytelności związanych w niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy, w szczególności na zaspokojenie naliczonych przez Kontrahenta kar umownych.

PBO Anioła SA udzielił 10-letniej gwarancji jakości na wykonanie pokrycia dachowego, 5-letniej gwarancji na elementy konstrukcyjne obiektu oraz klinkierową okładzinę elewacyjną oraz 3-letnią gwarancję na pozostałe roboty budowlano-instalacyjne. Natomiast urządzenia, które zostaną wbudowane, a posiadają gwarancję producenta, będą podlegały okresowi gwarancji jakiej udzieli ich producent.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 0,1 % umownego wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu wykonywania przedmiotu umowy bądź za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu całości przedmiotu umowy, a także za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze częściowym lub w okresie gwarancji, poczynając od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w sytuacji gdy poniesiona szkoda przekroczy wysokość kar umownych.

Umowa została zrealizowana zgodnie z harmonogramem.

Umowa o wykonanie inwestycji budowlanej w Kostrzynie przy ul. Poznańskiej zawarta w dniu 16 grudnia 2009 roku z BERLIN GROUP DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego Netto w Kostrzynie przy ul. Poznańskiej. Wszelkie prace mają być przeprowadzone zgodnie z otrzymanym projektem budowlanym i „Wytycznymi do budowy sklepów spożywczych NETTO w Polsce”. PBO Anioła SA zobowiązała się do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy, a także do uzyskania – na własny koszt – wszelkich urzędowych zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień i innych stanowisk właściwych organów, jak i zgody osób trzecich, jeśli okazałyby się konieczne.

Strony uzgodniły, iż przekazanie placu budowy nastąpi dnia 5 stycznia 2010 r., zaś PBO Anioła SA wykona przedmiot umowy w terminie do dnia 24 czerwca 2010 r. W umowie zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na, ściśle określone w umowie, warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 3.327.067,71 zł netto.

Celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent uzyskał prawo zatrzymania kwoty stanowiącej równowartość 10% umownego wynagrodzenia netto (kaucja), poprzez potrącenie 10% wynagrodzenia z każdej wystawionej przez PBO Anioła faktury. Ponadto strony uzgodniły, iż z kwoty tej zostanie zatrzymana przez Kontrahenta kwota 250.000 zł na okres 36 miesięcy tytułem zabezpieczenia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji oraz ewentualnych roszczeń podwykonawców.

PBO Anioła SA udzielił 10-letniej gwarancji jakości na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na wykonanie wszelkich innych robót budowlanych oraz gwarancji na wszystkie urządzenia na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi- w wysokości 500.000 zł w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła oraz w wysokości 5.500 zł w następujących przypadkach: za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez Spółkę z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 10 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu zakończenia całości prac i gdy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła termin odbioru obiektu zostanie przekroczony; a także za każdy dzień opóźnienia, jeśli pomimo prawidłowego zawiadomienia przez Kontrahenta o gotowości do przeprowadzenia odbioru Spółka PBO Anioła nie potwierdzi tego terminu, albo będzie się uchylał niezasadnie od przystąpienia do odbioru; a ponadto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana zgodnie z harmonogramem.

Umowa z generalnym wykonawcą zawarta w dniu 22 grudnia 2009 roku z Berlin Group S.A. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA prac polegających na usunięciu istniejących instalacji budowlanych oraz wybudowaniu w stanie „pod klucz” obiektu budowlanego ALDI Market w Poznaniu przy rogu ulic Jugosławińskiej i Taczanowskiego.

Strony uzgodniły, iż PBO Anioła wykona przedmiot umowy do dnia 20 czerwca 2010 r. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 3.160.000 zł netto.

Tytułem zabezpieczenia roszczeń z gwarancji i rękojmi za wady, Spółka PBO Aniola wyraziła zgodę na zatrzymywanie przez Kontrahenta 10% każdorazowej wartości faktury częściowej aż do czasu osiągnięcia kwoty zabezpieczenia w wysokości 316.000 zł. Strony postanowiły, iż po dokonaniu bezusterkowego odbioru końcowego obiektu nastąpi zwolnienie przez Kontrahenta kwoty w wysokości 96.000 zł, zaś pozostała część zabezpieczenia zostanie zwrócona po dodatkowym złożeniu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Niewykorzystane zabezpieczenie zostanie zwrócone po upływie 5 letniego okresu gwarancyjnego.

PBO Aniola SA udzieliła 10-letniej gwarancji jakości na wykonanie dachu, fasady i podziemnych elementów konstrukcyjnych oraz 5 - letniej gwarancji na wykonanie wszelkich innych robót budowlanych.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 0,5 % umownego wynagrodzenia netto za każdy dzień roboczy, o jaki zostanie przekroczony termin wykonania przedmiotu umowy (z tym, że kara ta jest ograniczona do wysokości 10% umownego wynagrodzenia netto) oraz w wysokości 200.000 zł za każdy poszczególny przypadek naruszenia warunków umowy, chyba, że umowa przewiduje karę umowną w innej wysokości.

Umowa została zrealizowana, wykonanie przedmiotu umowy zostało potwierdzone podpisaniem protokołu odbioru końcowego z dnia 06 października 2010 r.

Umowa o roboty budowlane zawarta w dniu 06 stycznia 2010 roku z „Druga – Świtalski i Synowie spółka akcyjna” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent) wraz z aneksem z dnia 08 czerwca 2010 r.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Aniola SA robót budowlanych polegających na wykonaniu zadania inwestycyjnego dotyczącego wybudowania na nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Goleniowskiej budynku o charakterze handlowo-usługowym (obejmującym sklep „Biedronka”) do stanu pod klucz wraz ze wszelkimi instalacjami wewnętrznymi i urządzeniami technicznymi.

Spółka PBO Aniola zobowiązała się do wykonania prac etapami oraz realizacji całości robót do dnia 03 sierpnia 2010 r. W umowie zastrzeżono, iż zmiana powyższych terminów jest możliwa w przypadku wystąpienia siły wyższej bądź warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych.

Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 2.995.000,00 zł netto. Ponadto firma PBO Aniola otrzymała wynagrodzenie w kwocie 89.982 zł netto za wykonane na rzecz Kontrahenta dodatkowe prace wykończeniowe w lokalu apteki ogólnodostępnej w w/w budynku.

Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji jakości Spółka zobowiązała się dostarczyć Kontrahentowi w terminie 30 dni od dokonania ostatecznego odbioru końcowego – nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub ubezpieczeniową wystawioną na kwotę 195.970,25 zł z terminem ważności do dnia 20 września 2013 r.

Spółka Akcyjna PBO Aniola udzieliła 10-letniej gwarancji jakości na wykonanie pokrycia dachowego, 5-letniej gwarancji na elementy konstrukcyjne obiektu oraz klinkierową okładzinę elewacyjną oraz 3-letnią gwarancję na pozostałe roboty budowlano-instalacyjne. Natomiast urządzenia, które zostaną wbudowane, a posiadają gwarancję producenta, będą podlegały okresowi gwarancji udzielonej przez ich producenta.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 0,1 % umownego wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu wykonywania przedmiotu umowy bądź za każdy dzień opóźnienia w wykonywaniu całości przedmiotu umowy, a także za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze częściowym lub w okresie gwarancji, poczynając od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w sytuacji gdy poniesiona szkoda przekracza wysokość kar umownych.

Umowa została zrealizowana zgodnie z harmonogramem.

Umowa o roboty budowlane zawarta w dniu 24 marca 2010 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Aniola SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego TESCO w Sulechowie przy ul. Tkackiej.

Strony ustaliły, iż PBO Aniola wykona przedmiot umowy w terminie do dnia 06 grudnia 2010 roku. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 7.799.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Kontrahenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy PBO Aniola wpłaci Kontrahentowi kaucję gwarancyjną, w wysokości 1.150.000,00 zł. Wpłata kwoty stanowiącej część kaucji gwarancyjnej w wysokości 389.950,00 zł zostanie dokonana każdorazowo poprzez zatrzymanie kwoty nie większej niż 15% kwoty netto z każdej wystawionej faktury. Połowa kaucji gwarancyjnej zostanie zwrócona Spółce PBO Aniola w ciągu 7 dni od dostarczenia bezwarunkowej, nieodwołalnej, podzielnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w wysokości 1.150.000,00 zł, ważnej przez okres 3 miesięcy od potwierdzenia odbioru całości robót.

Kaucja gwarancyjna zostanie wypłacona Spółce Akcyjnej PBO Aniola w terminie 90 dni od dnia przedstawienia nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej z tytułu zabezpieczenia usunięcia wad i usterek, ważnej przez okres 5 lat od potwierdzenia odbioru całości robót.

PBO Aniola SA udzieliła 60 - miesięcznej rękojmi i gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane, w tym dachy, pokrycia dachowe i prace projektowe a także 12-miesięcznej rękojmi i gwarancji jakości na urządzenia oraz instalacje mechaniczne i elektryczne.

W umowie przewidziano karę umowną należną Kontrahentowi w wysokości 0,2 % wynagrodzenia dziennego za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu oddania robót. Łączna wysokość kar umownych nie może przewyższać 10% umownego wynagrodzenia netto.

Umowa została zrealizowana.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 24 marca 2010 roku z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Warszawie (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest etapowe wykonanie przez PBO Aniola SA robót budowlanych i wykończeniowych dla zadania: „Przebudowa istniejącego Centrum Dystrybucji oraz budowa budynku magazynowego z częścią socjalną wraz z infrastrukturą techniczną: parkingami i drogami wewnętrznymi, instalacjami wodno-kanalizacyjnymi, wewnętrznymi oraz gazu”. Zadanie dotyczy obiektu zlokalizowanego w Wyszkowie.

Strony ustaliły, iż PBO Aniola wykona przedmiot umowy do dnia 12 września 2010 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 9.590.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy PBO Aniola dostarczy Kontrahentowi nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w wysokości 10% wartości umownego wynagrodzenia netto, ważną w okresie do 45 dni po zakończeniu robót. Ponadto w celu zabezpieczenia wykonania przez PBO Aniola obowiązków z tytułu udzielonej gwarancji jakości Spółka zobowiązana będzie do dostarczenia kolejnej gwarancji, bankowej lub ubezpieczeniowej w wysokości 5 % wartości umownego wynagrodzenia netto z 5-letnim okresem ważności oraz dodatkowo gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w wysokości 5 % wartości konstrukcji stalowej i pokrycia dachowego, z 10-letnim okresem ważności.

PBO Aniola SA udzieliła 5-letniej gwarancji jakości na wykonane roboty oraz 10-letniej gwarancji na konstrukcję obiektu i szczelność pokrycia dachowego, a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji jakości udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 5 lat.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 10% umownego wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Aniola lub jej wypowiedzenia w trybie natychmiastowym przez Kontrahenta; w wysokości 0,15 % wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia w terminowym wykonaniu danego etapu przedmiotu umowy lub całości przedmiotu umowy; w wysokości 0,5 % wartości wadliwego elementu za każdy dzień opóźnienia w przystąpieniu do usuwania wad w ramach rękojmi lub gwarancji oraz za każdy dzień opóźnienia w terminowym usunięciu tych wad. Zgodnie z postanowieniami umowy w przypadku wykonania przez Kontrahenta zobowiązań pieniężnych ciężących na Emitencie w stosunku do podwykonawców, za które Kontrahent byłby odpowiedzialny solidarnie – Kontrahentowi przysługuje kara umowna w kwocie równej 5% sum wypłaconych przez Kontrahenta podwykonawcom. Strony postanowiły, iż łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% wartości umownego wynagrodzenia. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana, wykonanie przedmiotu umowy zostało potwierdzone podpisaniem protokołu odbioru z dnia 15 października 2010 r. Z uwagi na wystąpienie robót dodatkowych związanych ze zmianami w projekcie, co wydłużyło także czas zakończenia robót budowlanych – nastąpił wzrost wynagrodzenia należnego Spółce do kwoty 9.107.000 zł netto.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 29 marca 2010 roku z TERRA PROMESSA PERFECTA Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego Netto w Luboniu o łącznej powierzchni zabudowy ok. 1200 m². Wszelkie prace mają być przeprowadzone zgodnie z otrzymanym projektem budowlanym i „Wytycznymi do budowy sklepów spożywczych NETTO w Polsce”. Spółka PBO Anioła zobowiązała się do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy, a także do uzyskania – na własny koszt – wszelkich urzędowych zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień i innych stanowisk właściwych organów, jak i zgody osób trzecich, jeśli okazałyby się konieczne.

Strony ustaliły, iż PBO Anioła SA wykona przedmiot umowy w terminie 21 tygodni od dnia przekazania placu budowy. Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót nastąpiło dnia 25 października 2010 r., w związku z czym umowny termin zakończenia prac upływa dnia 21 marca 2011 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 2.980.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 200.000,00 zł, poprzez zatrzymanie 10% wynagrodzenia z każdej wystawionej przez firmę PBO Anioła faktury, na okres 5 lat liczonych od dnia odbioru końcowego obiektu.

Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności.

PBO Anioła SA udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 20 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez Spółkę z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 29 marca 2010 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego Netto w Murowanej Goślinie przy ul. Łąkowej. Wszelkie prace mają być przeprowadzone zgodnie z otrzymanym projektem budowlanym i „Wytycznymi do budowy sklepów spożywczych NETTO w Polsce”. Spółka zobowiązała się do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy, a także do uzyskania – na własny koszt – wszelkich urzędowych zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień i innych stanowisk właściwych organów, jak i zgody osób trzecich, jeśli okazałyby się konieczne.

Strony ustaliły, iż PBO Anioła wykona przedmiot umowy w terminie 26 tygodni od dnia przekazania placu budowy. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 3.300.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 200.000,00 zł, poprzez zatrzymanie 10% wynagrodzenia z każdej wystawionej przez PBO Anioła SA faktury, na okres 5 lat liczonych od dnia odbioru końcowego obiektu.

Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności.

PBO Anioła SA udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 20 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Strony zastrzegły, iż umowa wejdzie w życie po nabyciu przez NETTO sp. z o.o. z siedzibą w Motańcu nieruchomości położonej w Murowanej Goślinie, na której ma zostać wybudowany przedmiot niniejszej umowy.

Na dzień sporządzenia przedmiotowego raportu plac budowy nie został jeszcze Spółce Akcyjnej PBO Anioła przekazany.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 29 marca 2010 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego Netto we Wronkach przy ul. Mickiewicza. Wszelkie prace mają być przeprowadzone zgodnie z otrzymanym projektem budowlanym i „Wytycznymi do budowy sklepów spożywczych NETTO w Polsce”. Spółka zobowiązała się do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy, a także do uzyskania – na własny koszt – wszelkich urzędowych zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień i innych stanowisk właściwych organów, jak i zgody osób trzecich, jeśli okazałyby się konieczne.

Strony ustaliły, iż firma PBO Anioła wykona przedmiot umowy do dnia 25 lutego 2011 r. Ponadto w umowie zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 3.050.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 200.000,00 zł, poprzez zatrzymanie 10% wynagrodzenia z każdej wystawionej przez PBO Anioła SA faktury, na okres 5 lat liczonych od dnia odbioru końcowego obiektu.

Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności.

Spółka PBO Anioła udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 20 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 19 maja 2010 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent) wraz z aneksem z dnia 08 czerwca 2010 r.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego w Gryfinie przy ul. Sportowej o łącznej powierzchni zabudowy ok. 1213 m².

Strony ustaliły, iż Spółka wykona przedmiot umowy zgodnie z harmonogramem w budowy terminie 22 tygodni od dnia przekazania placu budowy. Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót nastąpiło dnia 09 czerwca 2010 r., w związku z czym umowny termin zakończenia prac upływa dnia 10 listopada 2010 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego firmie PBO Anioła w kwocie 2.970.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania 5% kwoty netto wynagrodzenia z każdej wystawionej przez Spółkę faktury, na okres 5 lat liczonych od dnia odbioru końcowego obiektu. Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności.

PBO Anioła SA udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów, a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 10% umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 27 lipca 2010 roku z T2 INKUBATOR Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA robót budowlanych obejmujących przebudowę i remont części budynku biurowo – magazynowego położonego w Poznaniu przy ul. Jasielskiej, o powierzchni zabudowy ok. 1000 m² wraz z wykonaniem infrastruktury technicznej obiektu.

Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 02 sierpnia 2010 r., natomiast termin ich zakończenia na dzień 30 listopada 2010 r. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce w kwocie 1.878.930,70 z netto.

PBO Anioła SA udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 15 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych oraz zastrzeżono, że w przypadku zbiegu kar umownych z różnych tytułów będą one płatne łącznie.

PBO Anioła SA oświadcza, iż z uwagi na wprowadzone przez Inwestora liczne zmiany w projektach - termin zakończenia prac budowlanych dot. przedmiotowej umowy uległ przedłużeniu z przyczyn leżących po stronie Kontrahenta. Strony przyjęły nowy harmonogram uwzględniający czas uzyskania pozwolenia na budowę i dokończenia inwestycji.

Umowa została zrealizowana.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 15 września 2010 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego BIEDRONKA w Pabianicach przy ul. Piotra Skargi o łącznej powierzchni ok. 929 m² wraz z infrastrukturą techniczną. Spółka zobowiązała się ponadto do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy.

Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 15 października 2010 r., zaś termin ich zakończenia na dzień 28 lutego 2011 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Spółce Akcyjnej PBO Anioła w kwocie 2.800.000,00 zł netto.

Celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Spółka PBO Anioła w dniu zawarcia umowy przedłożyła nieodwołalną i płatną na pierwsze wezwanie gwarancję ubezpieczeniową na kwotę 200.000,00 zł, z 5-letnim terminem obowiązywania, liczoną od dnia odbioru końcowego obiektu.

Spółka PBO Anioła udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 10 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zrealizowana.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 15 września 2010 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego BIEDRONKA w Łęborku przy ul. Kossaka o łącznej powierzchni ok. 982 m² wraz z infrastrukturą techniczną. Spółka zobowiązała się ponadto do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy.

Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 01 października 2010 r. i zaznaczono, iż jest on równoznaczny z datą przekazania placu budowy, zaś termin ich zakończenia na dzień 31 stycznia 2011 r. Przekazanie przez Kontrahenta placu budowy nastąpiło dnia 11 października 2010 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego firmie PBO Anioła w kwocie 2.800.000,00 zł netto.

Celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, PBO Anioła SA w dniu zawarcia umowy przedłożyła nieodwołalną i płatną na pierwsze wezwanie gwarancję ubezpieczeniową na kwotę 200.000,00 zł, z 5-letnim terminem obowiązywania, liczoną od dnia odbioru końcowego obiektu.

Spółka udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 10 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

PBO Anioła SA oświadcza, iż prace budowlane dot. przedmiotowej umowy realizowane są zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 12 października 2010 roku z HFJ ATRIUM PBH Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Kostrzynie (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” zespołu budynków mieszkalnych z usługami w Kostrzynie przy ul. Warszawskiej wraz z infrastrukturą techniczną. Spółka zobowiązała się do uzyskania – na własny koszt – wszelkich urzędowych zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień i innych stanowisk właściwych organów, jak i zgody osób trzecich, jeśli okazałyby się konieczne dla pełnej realizacji przedmiotu umowy.

Strony ustaliły, iż PBO Anioła wykona przedmiot umowy w terminie 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia prac, tj. do dnia 14 października 2011 r. Prace mają być realizowane zgodnie z harmonogramem rzeczowo – finansowym. Ponadto w umowie zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego firmie PBO Anioła w kwocie 16.999.000,00 zł netto.

Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 5% kwoty wynagrodzenia netto, z możliwością zamiany na gwarancję ubezpieczeniową lub bankową należytego wykonania kontraktu, przedstawioną w terminie 30 dni od daty przekazania placu budowy. W przypadku dostarczenia tej gwarancji w późniejszym terminie – Kontrahent zwolni zatrzymaną kwotę w terminie 7 dni. Zabezpieczeniem należytego wykonania umowy z tytułu rękojmi oraz gwarancji jakości będzie natomiast gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa na kwotę 850.000,00 zł - z 3-letnim terminem obowiązywania, liczoną od dnia bezusterkowego obioru końcowego przedmiotu umowy.

Spółka PBO Anioła udzieliła 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 3-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia i wyposażenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 3 lata. Ponadto Spółka zobowiązała do zawarcia umów serwisowych.

W umowie przewidziano karę umowną należną Kontrahentowi w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła, z przyczyn niezależnych od Kontrahenta, w wysokości 0,05 % umownego wynagrodzenia brutto za każdy dzień zaniechania lub opóźnienia. Postanowiono także, iż maksymalna wysokość naliczonej kary umownej to 5% umownego wynagrodzenia brutto. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

PBO Anioła SA oświadcza, iż prace budowlane dot. przedmiotowej umowy realizowane są zgodnie z przyjętym harmonogramem.

3.3.4.3 Umowy na roboty budowlane z podwykonawcami

W celu realizacji ww. istotnych umów zawartych z Inwestorami, PBO Anioła SA zawarła szereg umów ze współpracującymi z nim podwykonawcami, których przedmiotem jest wykonanie robót budowlanych z poszczególnych branż budowlanych. Wszystkie te umowy są zawierane na zasadach rynkowych i na podstawie tego samego wzorca umownego stosowanego przez PBO Anioła. Wzorzec ten przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe bądź obmiarowe oraz możliwość zlecenia robót dodatkowych.

Umowa sprzedaży (warunkowa) oraz przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 11 marca 2010 r. (akt notarialny Rep. A nr 2397/2010) zmieniona aktami notarialnymi: z dnia 28 maja 2010 r. (Rep. A. nr 5186/2010), z dnia 16 lipca 2010 r. (Rep. A nr 7503/2010) oraz z dnia 23 lipca 2010 r. (Rep. A nr 7731/2010), zawarta z BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. w Poznaniu (Kupujący) oraz umowa najmu z dnia 15 marca 2010 r.

Przedmiotem warunkowej umowy była sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmujących działki gruntu nr 413/3, 431/13 i 285/34, położone przy ul. Wojciechowskiego w Poznaniu, objęte księgami wieczystymi nr PO1P/00165231/6 i PO1P/00165230/9, prowadzonymi przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, za cenę 12.720.460 zł netto. Strony umowy uzgodniły, iż cena zostanie zapłacona Spółce Akcyjnej PBO Aniola w dniu zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, na rachunki bankowe PBO Aniola wskazane w umowie przenoszącej, a część tej ceny zostanie przeznaczona na spłatę zadłużenia Spółki PBO Aniola wobec ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu inwestycyjnego z dnia 13 czerwca 2007 r.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego została zawarta pod warunkiem, że Miasto Poznań nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu przedmiotowych nieruchomości. Strony oświadczyły, iż przystąpią do zawarcia umowy przenoszącej po otrzymaniu rezygnacji z prawa pierwokupu albo po bezskutecznym upływie ustawowego terminu do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z tego prawa przez Miasto Poznań, w terminie najpóźniej do dnia 02 sierpnia 2010 r. i jednocześnie z umową przenoszącą zostanie zawarta umowa sprzedaży własności nieruchomości opisana poniżej.

W umowie PBO Aniola SA zobowiązała się równocześnie do sprzedaży Kupującemu prawa własności nieruchomości obejmującej działki gruntu o nr 424/8 i 425/3 położone przy ul. Wojciechowskiego w Poznaniu, objęte księgą wieczystą nr PO1P/00152715/9, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, za cenę 1.279.540 zł netto. Strony uzgodniły, iż przystąpią do zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem nie skorzystania przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu odnośnie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanych powyżej a umowa przyrzeczona zostanie zawarta jednocześnie z umową przenoszącą użytkowanie wieczyste. Część ceny w wysokości 200.000 zł brutto została zapłacona przez Kupującego tytułem zadatku, zaś pozostała część w wysokości 1.361.038,80, zł brutto – miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. najpóźniej do dnia 02 sierpnia 2010 r. Zgodnie z oświadczeniem Zarządu PBO Aniola SA niniejsze umowy sprzedaży były kilkakrotnie aneksowane w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, z uwagi na brak środków finansowych pozwalających Kupującemu na sfinansowanie zakupu tych nieruchomości.

W dniu 15 marca 2010 r. PBO Aniola SA zawarła z Kupującym także umowę najmu nieruchomości, które miały zostać przeniesione na rzecz Kupującego. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 15 marca 2010 r. do dnia 28 maja 2010r. i na jej podstawie Kupujący był uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu na cele budowlane, jednakże wyłącznie na własne ryzyko. Strony zastrzegły, iż Spółka nie ponosi odpowiedzialności materialnej i finansowej za wbudowany materiał i poniesione nakłady pieniężne w czasie ewentualnego prowadzenia robót budowlanych związanych z przedmiotem najmu, w szczególności firma PBO Aniola nie jest zobowiązany do zwrotu Kupującemu jakichkolwiek nakładów poczynionych na nieruchomość, ani też do zwrotu ich wartości, w okresie trwania umowy jak też po jej zakończeniu. W przypadku nie zawarcia ostatecznej umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości Kupujący zobowiązał się do zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i do usunięcia na własny koszt wszelkich rezultatów robót budowlanych podjętych w obrębie przedmiotu najmu i innych działań. Kupujący oświadczył, że z tytułu wszelkich kosztów poniesionych w okresie trwania umowy najmu nie będzie wobec PBO Aniola wnosził żadnych roszczeń odszkodowawczych lub o zwrot poniesionych nakładów i wydatków.

Kupujący – BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. zlecił spółce UNIBET s. c. w Pile wykonywanie robót budowlanych na stanowiącej przedmiot umowy nieruchomości, jednakże spółka UNIBET s. c. nie otrzymała zapłaty za wykonane na rzecz BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. prace budowlane. Wobec braku zapłaty przez Kupującego spółka UNIBET s. c. wystąpiła z powództwem przeciwko PBO Aniola SA o zapłatę kwoty 7.240.660 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, wynikającego z wykonanych przez UNIBET s. c. robót i prac budowlanych na nieruchomości firmy PBO Aniola.

Ponadto Kupujący uzyskał od Emitenta pełnomocnictwo do zawierania przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych wraz z przynależnościami i udziałem w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń oraz udziałem w działkach gruntu w budynku mieszkalnym – wielorodzinnym z parterem usługowo – handlowym, jaki miał zostać wybudowany na przedmiotowych nieruchomościach (akt notarialny z dnia 15 marca 2010 r. Rep. A 1952/10). Emitent określił ważność przedmiotowego pełnomocnictwa do dnia 28 maja 2010 r. W związku z tym – Kupujący zobowiązał się w akcie notarialnym z dnia 23 lipca 2010 r. do przedłożenia Emitentowi najpóźniej do dnia 27 lipca 2010 r. wszystkich umów przedwstępnych zawartych w jego imieniu z osobami trzecimi, wykazu wszystkich kwot pobranych od nabywców na podstawie tychże umów (opłat rezerwacyjnych oraz zaliczek pobranych na poczet ceny zakupu lokali) oraz wykazu wszystkich innych czynności prawnych dokonanych na podstawie udzielonego przez Emitenta pełnomocnictwa.

Dnia 02 sierpnia 2010 r. nie doszło do zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży, z uwagi na uzasadnione wątpliwości Emitenta co do wypłacalności Kupującego, który nie chciał wykazać posiadania odpowiednich środków finansowych na zapłatę ceny ani też złożyć kwoty tej ceny do depozytu notarialnego, a także z uwagi na nieprzedstawienie przez Kupującego dokumentacji związanej z zawieranymi umowami z osobami trzecimi na podstawie pełnomocnictwa Emitenta z 15 marca 2010 r. W związku z powyższym aktem notarialnym z dnia 03 sierpnia 2010 r. PBO Aniola SA odstąpiła od opisanych w niniejszym punkcie umów sprzedaży nieruchomości. Kupujący wystąpił z

powództwem przeciwko Spółce w przedmiocie nakazania PBO Anioła SA złożenia oświadczenia woli, którego treścią ma być przeniesienie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości.

W opinii PBO Anioła SA – Kupujący swoim działaniem mógł doprowadzić Spółkę do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, gdyż w przypadku przeniesienia przedmiotowych praw na Kupującego i braku zapłaty ceny w łącznej kwocie 14.000.000,00 zł netto, PBO Anioła poniosłoby znaczną szkodę majątkową. Z tego względu Spółka PBO Anioła złożyła w prokuraturze w dniu 17 sierpnia 2010 r. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa oszustwa na szkodę Spółki oraz przywłaszczenia środków pieniężnych uzyskanych przez BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. od osób trzecich w związku z zawieraniem umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie udzielonego w dniu 15 marca 2010 r. przez PBO Anioła SA pełnomocnictwa.

W związku z zawarciem przez BAUDER INVESTMENTS sp. z o.o. w imieniu PBO Anioła SA przedwstępnych umów sprzedaży lokali w mającym powstać budynku, Spółka prowadziła rozmowy z osobami, które zawarły takie umowy, celem pokazania możliwych rozwiązań w zakresie kontynuacji albo rezygnacji z zawartych umów. PBO Anioła SA zawarła z tymi osobami porozumienia, na mocy których przedwstępne umowy sprzedaży lokali zostały rozwiązane, a Spółka PBO Anioła zobowiązała się do zwrotu wpłaconych zaliczek. Tym samym Spółce przysługuje roszczenie wobec Bauder Investment sp. z o.o. o zwrot wpłaconych na rachunek Bauder Investment sp. z o.o. kwot zaliczek i opłat rezerwacyjnych, które nie zostały przekazane do PBO Anioła SA..

3.3.5 Istotne uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Opis istotnych uchwał podjętych przez WZA opisany został w pkt. 2.2.1 niniejszego sprawozdania.

3.3.6 Istotne umowy z instytucją finansowymi

Opis istotnych umów zawartych z instytucjami finansowymi znajduje się w pkt.3.3.12. niniejszego sprawozdania

3.3.7 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń PBO Anioła SA po dniu bilansowym 31.12.2010 roku, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

Umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 21 marca 2011 r. (akt notarialny Rep. A 1385/2011)) zawarta z osobami fizycznymi Ewą Błażejewską i Aleksandrą Kazimierską (Sprzedające). Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez osoby fizyczne na rzecz PBO Anioła SA dwóch nieruchomości położonych w Glince Duchownej, gmina Kostrzyn, objętych następującymi księgami wieczystymi Sądu Rejonowego we Wrześni : nr PO1F/00019194/6, stanowiącej niezabudowaną i nieuzbrojoną działkę nr 248/1 o powierzchni 4.49.21 ha oraz nr PO1F/00019182/9, stanowiącej niezabudowaną i nieuzbrojoną działkę nr 249/1 o powierzchni 0.19.89 ha. W dziale IV ksiąg wieczystych przedmiotowych nieruchomości wpisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.250.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Sztumie Oddział w Gdyni na zabezpieczenie należności związanych z kredytem, w tym odsetek zmiennych; nieruchomości te są współobciążone. Strony określiły cenę sprzedaży nieruchomości na łączną kwotę 2.000.000 zł brutto. Część tej kwoty w wysokości 400.000 zł została już przez PBO Anioła SA uregulowana. Pozostała część ceny w łącznej kwocie 1.600.000 zł zostanie uregulowana ze środków pochodzących z kredytu udzielonego PBO Anioła SA przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni i Bank Spółdzielczy w Sztumie, na mocy umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 07 marca 2011 r., najpóźniej w ciągu 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy. Strony umowy ustaliły iż część należności zostanie zapłacona na rzecz obecnego wierzyciela hipotecznego – Banku Spółdzielczego w Sztumie Oddział w Gdyni tytułem spłaty całości zobowiązania zabezpieczonego hipotecznie. Celem zabezpieczenia płatności PBO Anioła SA złożył oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do terminowej zapłaty pozostałej części ceny.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 21 marca 2011 roku z Pomerania Industry Park Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego w Głogowie przy ul. Legnickiej o łącznej powierzchni ok. 1200 m² wraz z infrastrukturą techniczną. PBO Anioła SA zobowiązał się ponadto do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy. Termin przekazania placu budowy ustalono na dzień 22 marca 2011 r., zaś termin ich zakończenia na dzień 12 sierpnia 2011 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego PBO Anioła SA w kwocie 5.645.000,00 zł netto. Strony postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 564.500,00 zł, poprzez zatrzymanie 10% wynagrodzenia z każdej wystawionej przez PBO Anioła SA faktury, na

okres 5 lat liczonych od dnia odbioru końcowego obiektu. Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności. PBO Anioła SA udzielił 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata. W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 10 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła SA; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła SA z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

W dniu 06 kwietnia 2011 r. członkowie Zarządu PBO Anioła SA : pan Waldemar Anioła, pan Piotr Krakowski oraz pan Teofil Nowak, będący jednocześnie akcjonariuszami PBO Anioła SA, zawarli, przy udziale Domu Maklerskiego AmerBrokers S.A., umowę o lock – up akcji, na mocy której zobowiązali się do niezbywania posiadanych akcji serii B (w łącznej liczbie 501.840) – w okresie od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do upływu roku od dnia debiutu giełdowego PBO Anioła SA.

Członkowie Zarządu PBO Anioła SA zobowiązali się we wskazanym okresie do nie rozporządzania ani do nie składania zobowiązań do rozporządzania całością lub częścią tychże akcji oraz do nie obciążania bądź oddawania w użytkowanie całości lub części akcji. Ponadto zobowiązali się do nie dokonywania jakichkolwiek innych czynności prawnych skutkujących lub mogących skutkować konsekwencją w postaci zmiany własności posiadanych przez nich akcji, w szczególności do nie złożenia żadnej wywołującej powyższy skutek dyspozycji w stosunku do D.M. AmerBrokers S.A., który prowadzi rachunek papierów wartościowych na którym będą zaewidencjonowane przedmiotowe akcje.

Zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o lock-up akcji - członkowie Zarządu PBO Anioła SA mogą jednak rozporządzać akcjami na wypadek śmierci w drodze testamentu lub zapisu. Mogą także rozporządzać uzyskanymi i przyszłymi pożytkami z akcji oraz mogą być im wydawane świadectwa depozytowe opiewające na akcje. Przedmiotowy zakaz sprzedaży akcji typu „lock-up” nie dotyczy praw poboru wynikających z posiadanych akcji oraz w przypadku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich akcji PBO Anioła SA.

Tytułem zabezpieczenia umowy - każdy z członków Zarządu PBO Anioła SA zobowiązał się ustanowić, niezwłocznie po dematerializacji akcji i zapisaniu ich na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych, blokadę posiadanych przez siebie akcji serii B na prowadzonym rachunku papierów wartościowych w D.M. AmerBrokers S.A.

W przypadku naruszenia zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up” lub podjęcia zamiarów jego naruszenia poprzez złożenie zlecenia lub dyspozycji w D.M. AmerBrokers S.A. albo w przypadku odstąpienia od umowy - członek Zarządu podejmujący te działania będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, na rzecz PBO Anioła SA, w wysokości odpowiadającej cenie akcji, co do których dopuszczono się naruszenia emisyjnej. W umowie ustalono, iż za cenę akcji przyjmuje się cenę emisyjną akcji serii C w ofercie publicznej.

W dniu 07 kwietnia 2011 r. akcjonariusz PBO Anioła SA – spółka T2 INVESTMENT S.A., zawarł z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowę o ograniczeniu rozporządzania akcjami (lock up agreement), na mocy której zobowiązał się do niezbywania posiadanych 1.080.000 akcji serii A1 – w okresie 12 (dwunastu) miesięcy od daty zawarcia przedmiotowej umowy.

Akcjonariusz PBO Anioła SA - spółka T2 INVESTMENT S.A. zobowiązał się we wskazanym okresie nie sprzedawać, nie obciążać, ani nie rozporządzać w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany właścicielstwa akcji, a w szczególności do niezastawiania akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciągniętych przez siebie lub osoby trzecie. Akcjonariusz zobowiązał się, iż do dnia pierwszego notowania akcji PBO Anioła SA doprowadzi do zapisania wszystkich posiadanych akcji serii A1 na rachunku maklerskim prowadzonym przez DM BZ WBK.

Sprzedaż akcji przed upływem wskazanego wyżej terminu może mieć miejsce w następujących przypadkach:

- a) w odniesieniu do 50 % akcji objętych umową, pod warunkiem, iż cena sprzedaży akcji nie będzie niższa niż 15,00 zł,
- b) w odniesieniu do wszystkich akcji objętych umową, pod warunkiem, iż akcje te będą przedmiotem transakcji sprzedaży na rzecz inwestora branżowego lub inwestora finansowego, przy czym transakcja taka będzie musiała być przeprowadzona poza rynkiem

regulowanym lub w ramach transakcji pakietowej, a cena sprzedaży akcji nie będzie mogła być niższa od średniego kursu zamknięcia akcji PBO Anioła SA z ostatnich pięciu sesji giełdowych pomniejszonego o 10%,

- c) w odniesieniu do wszystkich akcji, w przypadku wezwania do sprzedaży lub zamiany akcji PBO Anioła SA,
- d) w przypadku gdy umowa lock-up na akcjach serii B, zawarta między członkami Zarządu PBO Anioła SA, przestanie obowiązywać z jakiegokolwiek powodu.

Celem zabezpieczenia zobowiązania Akcjonariusz PBO Anioła SA - spółka T2 INVESTMENT S.A. upoważnił DM BZ WBK do odmowy przyjęcia jakiegokolwiek zlecenia od niego, czy od jakiegokolwiek osoby trzeciej, mającego za przedmiot lub mogącego w rezultacie powodować rozporządzenie przedmiotowymi akcjami PBO Anioła SA.

W umowie zastrzeżono, iż wszystkie zobowiązania akcjonariusza PBO Anioła SA wynikające z umowy wygasają przed upływem terminu obowiązywania lock up, w przypadku nie wprowadzenia akcji PBO Anioła SA do obrotu na rynku regulowanym GPW do dnia 30 czerwca 2011 r. lub w przypadku wcześniejszego wprowadzenia akcji PBO Anioła SA do obrotu na jakimkolwiek innym niż określony powyżej rynku zorganizowanym, a także w przypadku nie dojścia do skutku emisji akcji serii C PBO Anioła SA.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 15 kwietnia 2011 roku z PROTEA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez PBO Anioła SA całości prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo-usługowego w Będzinie przy ul. Piastowskiej, o łącznej powierzchni ok. 1173 m² wraz z infrastrukturą techniczną. PBO Anioła SA zobowiązał się ponadto do wykonania projektu wykonawczego i projektów powykonawczych oraz prac związanych z przygotowaniem terenu budowy.

Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 20 kwietnia 2011 r., zaś termin ich zakończenia na dzień 12 sierpnia 2011 r. Ponadto zastrzeżono, iż termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu, jeżeli wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe ze względu na warunki atmosferyczne. Strony umowy ustaliły wartość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego PBO Anioła SA w kwocie 3.000.000,00 zł netto płatne w czterech ratach albo w kwocie 3.190.000,00 zł netto płatne w całości po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i po bezusterkowym odbiorze. Wybór opcji płatności wynagrodzenia należy do Kontrahenta i zostanie dokonany w terminie 4 tygodni od daty rozpoczęcia robót.

Rodzaj zabezpieczenia należytego wykonania umowy zależy od opcji płatności wynagrodzenia. W przypadku płatności ratalnej – Kontrahent ma prawo do zatrzymania kwoty 200.000,00 zł na okres 5 lat, poprzez potrącanie kwoty 50.000,00 zł z każdej faktury. Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej i płatnej na pierwsze wezwanie gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej na ww. kwotę z 5-letnim terminem ważności. W przypadku jednorazowej płatności wynagrodzenia - PBO Anioła SA przedłoży nieodwołalną i płatną na pierwsze wezwanie gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kwotę 200.000,00 zł, z 5-letnim terminem obowiązywania, liczoną od dnia odbioru końcowego obiektu.

PBO Anioła SA udzielił 10-letniej gwarancji na wykonanie dachu, 5-letniej gwarancji na pozostałe elementy budynku oraz dróg, wjazdów i wyjazdów, chodników, parkingów i placów a także gwarancji na wszystkie urządzenia – na okres gwarancji udzielanej przez producenta, lecz nie krótszej niż 2 lata.

W umowie zawarto następujące postanowienia w zakresie kar umownych należnych Kontrahentowi: w wysokości 10 % umownego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie PBO Anioła SA; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień w przypadku zaniechania realizacji umowy przez PBO Anioła SA z przyczyn nie zawinionych przez Kontrahenta, tj. w razie przerwania wykonywania robót lub wykonania danego elementu robót z opóźnieniem przekraczającym 7 dni w stosunku do terminu wykonania tego elementu określonego w harmonogramie; w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu rozpoczęcia i zakończenia całości prac; w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek. W umowie przewidziano także prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

W dniu 27 kwietnia 2011r. Zarząd PBO Anioła SA podjął uchwałę w sprawie dokonania przydziału Akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł i cenie emisyjnej 11,50 zł, oferowanych w ramach Oferty Publicznej. W wyniku Oferty Publicznej prowadzonej w dwóch Transzach tj. Transzy Instytucjonalnej i Transzy Detalicznej w terminie od 19 kwietnia do 21 kwietnia 2011r.:

1) w ramach Transzy Instytucjonalnej poprawnie złożono i właściwie opłacono 1 zapis na 85.000 akcji serii C,

2) w ramach Transzy Detalicznej poprawnie złożono i właściwie opłacono 1.209 zapisów na 1.731.990 akcji serii C;

Zgodnie z postanowieniami Prospektu Emisyjnego, w związku z faktem, iż nie wszystkie akcje oferowane do objęcia w ramach Transzy Instytucjonalnej zostały objęte zapisami, dokonano przesunięcia akcji serii C pomiędzy Transzami i w Transzy Instytucjonalnej zostało przydzielonych 85.000 akcji serii C, a w Transzy Detalicznej 1.315.000 akcji serii C, przy czym średnio stopa redukcji w ramach Transzy Detalicznej wyniesie 24,076%.

Uchwałą Nr 396/11 z dnia 9 maja 2011r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych postanowił zarejestrować w dniu 11 maja 2011r. 1.400.000 (jeden milion czterysta tysięcy) praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C PBO Anioła S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda oraz oznaczyć je kodem PLPBONL00021.

W dniu 12 maja 2011 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) uchwałą nr 611/2011 postanowił:

1. Dopuścić do obrotu giełdowego na rynku podstawowym:

1) następujące akcje zwykłe na okaziciela spółki PBO Anioła S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda:

a) 1.080.000 (jeden milion osiemdziesiąt tysięcy) akcji serii A1,

b) 1.036.000 (jeden milion trzydzieści sześć tysięcy) akcji serii B,

c) 1.400.000 (jeden milion czterysta tysięcy) akcji serii C;

2) 1.400.000 (jeden milion czterysta tysięcy) praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C spółki PBO Anioła S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

2. Dopuszczenie do obrotu giełdowego akcji, o których mowa w ust. 1 pkt 1), następuje pod warunkiem zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego spółki PBO Anioła S.A. w wyniku emisji akcji serii C.

Z uwagi na dopuszczenie akcji Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym GPW, począwszy od dnia 12 maja 2011 roku Spółka podlega obowiązkom przekazywania informacji poufnych, bieżących i okresowych.

W dniu 13 maja 2011 roku Zarząd PBO Anioła SA podał do publicznej wiadomości stałe daty przekazywania raportów okresowych w roku obrotowym 2011:

Raport kwartalny za pierwszy kwartał 2011r. - 16 maja 2011r.

Raport kwartalny za trzeci kwartał 2011r. - 14 listopada 2011r.

Raport półroczny za pierwsze półrocze 2011r. - 31 sierpnia 2011r.

Ponadto Zarząd PBO Anioła SA informuje, że Spółka nie będzie publikować raportu kwartalnego za II kwartał 2011 roku, zgodnie z regulacją art. 101 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

W dniu 16 maja 2011 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) uchwałą nr 623/2011 postanowił wprowadzić z dniem 18 maja 2011 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 1.400.000 (jeden milion czterysta tysięcy) praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C spółki PBO Anioła S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLPBONL00021; Prawa do akcji PBO Anioła S.A. będą notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "PBOANIOLA-PDA" i oznaczeniem "PBOA".

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 20 maja 2011 roku z Dator Development SA z siedzibą w Poznaniu (Kontrahent).

Przedmiotem kontraktu jest wykonanie prac związanych z wybudowaniem inwestycji w systemie "pod klucz" obiektu handlowo-usługowego w Ścinawie przy ul. Lubińskiej o łącznej powierzchni ok. 890 m² wraz z infrastrukturą techniczną oraz z zjazdem z drogi publicznej. Warunki umowy zobowiązują Spółkę także do opracowania projektów powykonawczych oraz realizacji prac związanych z przygotowaniem terenu budowy. w/w wartość umowy przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki, tym samym spełnia kryterium znaczącej umowy.

Rozpoczęcie przez Spółkę robót budowlanych nastąpi w dniu 19 maja 2011r. Terminem zakończenia prac jest 11 sierpnia 2011r. Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wstrzymania przez Spółkę robót na żądanie Zlecającego, wydania przez organy administracji aktów administracyjnych podlegających wykonaniu, a nakazujących wstrzymanie robót, jeżeli wydanie takich aktów nastąpiło na skutek okoliczności niezawinionych przez Wykonawcę, wystąpienia podczas realizacji prac temperatur poniżej -7 stopni C lub opadów śniegu przekraczających 5 cm na dobę przez okres przekraczający 3 dni.

Strony umowy postanowiły, iż w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Zlecający ma prawo do zatrzymania kaucji w wysokości 5% kwoty netto wynagrodzenia oraz zobowiązuje wykonawcę do przedstawienia gwarancji bankowej bezwarunkowej płatnej na pierwsze żądanie w wysokości 300,00 tys. zł.

Warunkiem zwrotu zatrzymanej kwoty będzie podpisanie świadectwa przejęcia po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz podpisaniu protokołu odbioru końcowego obiektu oraz przedstawienia gwarancji bankowej rękojmi, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie w wysokości stanowiącej 2,5% wartości netto kontraktu na okres 60 miesięcy.

Wykonawca udzieli Zlecającemu gwarancji jakości na poszczególne elementy prac:

- ✚ na urządzenia i instalacje mechaniczne i elektryczne na okres 12 miesięcy,
- ✚ na roboty budowlane, w tym na dachy i pokrycia dachowe oraz prace projektowe na okres 60 miesięcy.

Zapisy w/w umowy stanowią, że Wykonawca zapłaci Zlecającemu karę umowną za opóźnienie w oddaniu robót w wysokości 0,23% (dwadzieścia trzy setne procenta) licząc od kwoty 2 612,00 tys. zł (słownie: dwa miliony sześćset dwanaście tysięcy złotych), za każdy dzień opóźnienia. Zlecający ma prawo dochodzić od Wykonawcy odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych. Powyższe zapisy nie mają zastosowania w przypadku wystąpienia siły wyższej.

Pozostałe warunki zawartej umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 24 maja 2011 roku Zarząd PBO Anioła SA poinformował:

o otrzymaniu od Prezesa Zarządu Spółki Pana Waldemara Anioła, będącego osobą mającą dostęp do informacji poufnych, w rozumieniu art. 160 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2005 r. Nr 183, poz. 1538) zawiadomienia sporządzonego w trybie §2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005 r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych. Na podstawie przedmiotowego zawiadomienia Pan Waldemar Anioła poinformował o zrealizowanych przez niego w dniu 18 maja 2011 roku transakcjach zakupu 5.397 sztuk Praw do Akcji serii C PBO Anioła S.A., po średniej cenie 9,16 zł, na rynku regulowanym GPW (wartość transakcji: 49.411,04 zł).

W dniu 26 maja 2011 Zarząd PBO Anioła SA poinformował, iż powziął informację o podpisaniu Aneksu nr 3 datowanego na 12 maja 2011r. do umowy na roboty budowlane zawartej w dniu 10 lipca 2009r. pomiędzy Spółką a "Trzecia - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" spółka komandytowa - akcyjna (dawniej zwaną "Trzecia - Świtalscy i Synowie spółka akcyjna" spółka komandytowo - akcyjna) z siedzibą w Poznaniu, szczegółowo opisanej w Części Rejestracyjnej pkt 6.4.2 Prospektu Emisyjnego Spółki zatwierdzonego w dniu 11 marca 2011r. przez Komisję Nadzoru Finansowego (Umowa).

Zapisy Aneksu dotyczą zmiany warunków Umowy w zakresie wykonania przez Spółkę prac dodatkowych oraz podwyższenia w związku z tym wynagrodzenia Spółki o kwotę 240.000 zł netto (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych). Pozostałe zapisy Umowy pozostają bez zmian.

W dniu 26 maja 2011 roku Zarząd PBO Aniola S.A. poinformował, iż w dniu powziął informację o podpisaniu Aneksu nr 4 datowanego na 13 maja 2011r. do umowy na roboty budowlane zawartej w dniu 10 lipca 2009r. pomiędzy Spółką a "Trzecia - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" spółka komandytowa - akcyjna (dawniej zwaną "Trzecia - Świtalscy i Synowie spółka akcyjna" spółka komandytowo - akcyjna) z siedzibą w Poznaniu, szczegółowo opisanej w Części Rejestracyjnej pkt 6.4.2 Prospektu Emisyjnego Spółki zatwierdzonego w dniu 11 marca 2011r. przez Komisję Nadzoru Finansowego (Umowa).

Zapisy Aneksu dotyczą zmiany warunków Umowy w zakresie wykonania przez Spółkę prac dodatkowych oraz podwyższenia w związku z tym wynagrodzenia Spółki o kwotę 220.000 zł netto (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy złotych). Pozostałe zapisy Umowy pozostają bez zmian.

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 31 maja 2011 roku z firmą BMC Hotels Sp. z o.o. z siedzibą w Boszkowie (Zlecający).

Przedmiotem kontraktu jest wykonanie prac związanych z wybudowaniem inwestycji w systemie "pod klucz" obiektu gastronomicznego przy Centrum Konferencyjno – Wypoczynkowym "Sułkowski", o łącznej powierzchni ok. 478 m² zabudowy wraz z infrastrukturą oraz przyłączeniami do sieci, w miejscowości Boszkowo, gmina Włoszakowice, województwo wielkopolskie, w ramach projektu "Podniesienie standardu usług i modernizacja Centrum Konferencyjno – Wypoczynkowym Sułkowski w Boszkowie wraz z zagospodarowaniem plaży" współfinansowanego przez UE z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013. Warunki umowy zobowiązują Spółkę także do opracowania projektów powykonawczych oraz realizacji prac związanych z przygotowaniem terenu budowy. W/w wartość umowy przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki, tym samym spełnia kryterium znaczącej umowy.

Rozpoczęcie przez Spółkę robót budowlanych nastąpi w terminie do 14 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy. Terminem zakończenia prac jest 30 listopada 2011r. Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku:

- ✚ zdarzeń mających charakter siły wyższej,
- ✚ znalezienia na terenie budowy przedmiotów historycznych,
- ✚ zmiany stanu prawnego, którego nie można było przewidzieć
- ✚ gdy zmiana będzie korzystna dla Zlecającego i jednocześnie nie spowoduje zmiany zakresu obowiązków umownych Wykonawcy,
- ✚ w przypadku wprowadzenia robót dodatkowych lub zamiennych.

Rozliczenie robót realizowanych przez Wykonawcę nastąpi na podstawie zatwierdzonych przez Zlecającego faktur częściowych wystawianych co miesiąc zgodnie z procentowym zaawansowaniem prac.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, w wysokości 8% wartości netto umowy tj. 175.760 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych), Wykonawcałoży w formie pieniężnej, bądź gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na okres do dnia 30 stycznia 2012r. Zabezpieczenie w wysokości 3% wartości netto umowy tj. 65.910 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dziesięć złotych) służyć będzie zaspokojeniu roszczeń z tytułu udzielonej przez Wykonawcę gwarancji jakości na zastosowane materiały i wykonane roboty budowlane na okres do dnia 30 listopada 2016r.

Wykonawca udzieli Zlecającemu gwarancji jakości na zastosowane materiały i wykonane roboty budowlane na okres 5 lat.

Zapisy umowy stanowią, że Wykonawca zapłaci Zlecającemu karę umowną w przypadku:

- ✚ zwłoki w rozpoczęciu realizacji przedmiotu umowy przez Wykonawcę, w wysokości 0,03% wartości netto umowy za każdy dzień zwłoki,
- ✚ zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez Wykonawcę, w wysokości 0,2% wartości netto umowy za każdy dzień zwłoki,
- ✚ zwłoki w usunięciu przez Wykonawcę wad stwierdzonych przy odbiorze, w wysokości 0,05% wartości netto umowy za każdy dzień zwłoki,
- ✚ niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę, w wysokości 10% wartości netto umowy, odstąpienia od umowy przez Zlecającego lub rozwiązania umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, w wysokości 10% wartości umowy.

Zlecający ma prawo dochodzić od Wykonawcy odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.

Pozostałe warunki zawartej umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

3.3.8 Publikacja prognoz finansowych

W zatwierdzonym w dniu 11 marca 2011 roku Prospekcie Emisyjny Spółka zamieściła szacunkowe wyniki za rok 2010 oraz prognozy wyników na rok 2011 Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA.

Przy uwzględnianiu założeń przedstawionych w poniższym punkcie, Spółka szacuje uzyskanie wyników w roku 2010 i prognozuje uzyskanie wyników w roku 2011 na poziomie nie niższym niż zaprezentowany w poniższej tabeli.

Tabela: Szacunki finansowa Grupy Kapitałowej na rok 2010 i prognoza finansowa Grupy Kapitałowej na rok 2011 oraz wyniki uzyskane w roku 2009 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2010 Szacunek	2011 Prognoza
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	49 951,00	75 065,07	95 697,36
Zysk netto	3 660,00	4 227,86	8 689,56
EBIT	5 948,00	7 048,31	12 042,00
EBITDA	6 452,00	7 972,45	13 022,65

3.3.8.1 Oświadczenie wskazujące podstawowe założenia, na których PBO Anioła SA opiera swoje prognozy.

Metodologia szacunków i prognoz wyników finansowych dla Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA

Zarząd PBO Anioła SA, przygotowując szacunek wyników na rok 2010 i prognozę Grupy Kapitałowej wyników na rok 2011 brał pod uwagę m.in.:

- ✚ Wstępne wyniki za rok 2010 oraz stopień realizacji prac na koniec 2010 roku na inwestycjach będących w trakcie budowy,
- ✚ Ogólnodostępne prognozy makroekonomiczne dotyczące polskiej gospodarki, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej,
- ✚ Dostępne publicznie analizy branży nieruchomości komercyjnych, w której prowadzi działalność Grupa PBO Anioła, dotyczące prognozy jej rozwoju,
- ✚ Własną ocenę perspektyw rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych,
- ✚ Plany strategiczne Grupy Kapitałowej dotyczące m.in. przyszłych inwestycji, kosztów, przychodów, jak również przepływów finansowych oraz finansowania działalności.

Czynniki pozostające poza obszarem wpływów Spółki Akcyjnej PBO Anioła

Do czynników pozostających poza obszarem wpływów PBO Anioła SA należą:

- ✚ założenia wzrost PKB na poziomie zbliżonym do I Q 2010 roku, czyli wg. danych GUS około 3,2% w skali roku,
- ✚ szacowany poziom inflacji zbliżony do maja 2010 roku, czyli według danych GUS około 2,2% w skali roku,
- ✚ zakładana wysokość referencyjnej stopy procentowej WIBOR 1M na poziomie 3,70% (dane z dnia 19 stycznia 2011 roku),
- ✚ otoczenie prawno-podatkowe podobne do tego z roku 2010,

- ✚ ceny materiałów budowlanych dostarczanych na podstawie jednorazowych umów oraz ceny usług świadczonych przez podwykonawców zatrudnionych na podstawie jednorazowych umów.

Czynniki zależne od PBO Anioła

- ✚ Przychody ze sprzedaży szacowane na rok 2010 oparto na wstępnych wynikach finansowych oraz informacji na temat stopnia zaawansowania prac na budowach będących w trakcie realizacji a nie zakończonych w 2010 roku. Przychody prognozowane na rok 2011 oparto w 31% (29.632,20 tys. zł) na realizowanych kontraktach długoterminowych oraz podpisanych kontraktach, których realizacja przypada na rok 2011. Na podstawie doświadczenia przyjęto 25% wzrost sprzedaży u PBO Anioła SA w porównaniu do roku poprzedniego.
- ✚ Przyjęto, że rentowność realizacji inwestycji w kolejnych latach będzie podlegała poprawie w wyniku wdrożenia strategii PBO Anioła SA polegającej m.in. na redukcji kosztów podwykonawców i dostawców poprzez negocjowanie cen oraz uzyskiwanego dyskonta za szybszą realizację zapłaty (bez odroczonego terminu płatności). Spółka szacuje, że obniżenie kosztów w ramach Grupy Kapitałowej nastąpi w wyniku realizacji części prac budowlanych poprzez dotychczas nowo utworzone spółki wykonawcze (PBO Hydro SA, PBO Elektro SA) należące do Grupy Kapitałowej.
- ✚ PBO Anioła zakłada wzrost kosztów zatrudnienia pracowników produkcyjnych i administracyjnych. Na wzrost wpływają głównie czynniki związane z sytuacją na rynku pracy oraz planowany wzrost skali prowadzonej działalności.
- ✚ Z uwagi na fakt, że koszty stałe stanowią nieznaczną część kosztów prowadzonej działalności ogółem PBO Anioła dla potrzeb prognozy przyjął wzrost kosztów proporcjonalny do skali prowadzonej działalności.
- ✚ PBO Anioła zamierza finansować podstawową bieżącą działalność ze środków własnych oraz kredytów obrotowych oraz ze środków pozyskanych z emisji akcji serii C. Środki pozyskane z Emisji akcji serii C mają zostać przeznaczone na działania zgodne z celami Emisji opisanymi w punkcie 5 niniejszego prospektu.

3.3.8.2 *Opinia niezależnego biegłego rewidenta ze sprawdzania wybranych elementów prognozowanych skonsolidowanych informacji finansowych sporządzonych na rok 2011 i wyników szacunkowych za rok 2010*

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu

Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem były wybrane elementy prognozowanych skonsolidowanych informacji finansowych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku oraz wyniki szacunkowe za okres 12 miesięcy, kończący się 31 grudnia 2010 roku, obejmujące prognozę oraz szacunek przychodów ze sprzedaży netto, EBIT oraz zysku netto Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Anioła” S.A.

Prognoza wyników oraz szacunki, a także istotne założenia leżące u podstawy jej sporządzenia zamieszczone zostały w punkcie 13. części rejestracyjnej Prospektu Emisyjnego.

Za sporządzenie założeń do prognozy oraz szacunku wyników, a także za sporządzenie prognozy i szacunku wyników w oparciu o te założenia, odpowiada Zarząd PBO Anioła SA.

Naszym zadaniem było wyrażenie wniosku o prognozie i szacunku wyników na podstawie przeprowadzonych przez nas prac.

Prace przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym standardem rewizji finansowej nr 3 „Ogólne zasady przeprowadzania przeglądu sprawozdań finansowych/skróconych sprawozdań finansowych oraz wykonywania innych usług poświadczających” wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych nr 3000 „Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych” wydanym przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Księgowych („IFAC”).

Prace te obejmowały rozważenie, czy prognoza oraz szacunki wyników zostały prawidłowo ustalone w oparciu o ujawnione założenia, spójnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez PBO Anioła SA.

Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że prognoza oraz szacunki wyników zostały, na podstawie podanych założeń, prawidłowo sporządzone oraz, że zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami rachunkowości przedstawionymi we wprowadzeniu do historycznych danych finansowych.

Ponieważ prognoza oraz szacunki wyników, a także założenia, na których są one oparte, odnoszą się do przyszłości i z tej przyczyny mogą podlegać wpływowi nieprzewidzianych zdarzeń, nie wypowiadamy się co do tego, czy rzeczywiste wyniki będą odpowiadały tym, które przedstawiono w prognozie oraz szacunku wyników, a także czy różnice będą istotne.

Naszym zdaniem, prognoza oraz szacunki wyników zostały prawidłowo opracowane na podstawie założeń wskazanych w niniejszym Prospekcie, a zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami rachunkowości przedstawionymi we wprowadzeniu do historycznych danych finansowych.

Niniejszy raport sporządzono zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonujące dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30 kwietnia 2004 roku) i wydajemy go w celu spełnienia tego obowiązku.

ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o.

Piotr Woźniak
Wiceprezes Zarządu
Biegły rewident
Nr ewidencyjny 11625

Poznań, dnia 20 stycznia 2011 roku

3.3.9 Sposób monitorowania oraz okresy w jakich PBO Anioła SA będzie dokonywała oceny oraz korekty możliwości realizacji prognoz

Prognoza będzie monitorowana na bieżąco poprzez kontrolę wykonania zaprojektowanych budżetów. Ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników będzie dokonywana w okresach kwartalnych i zamieszczana w raportach okresowych. Ewentualna korekta prognoz będzie dokonywana na podstawie decyzji Spółki i przekazywana będzie raportem bieżącym w przypadku, gdy co najmniej jedna z prognozowanych pozycji, różni się będzie o co najmniej 10% w stosunku do pozycji zamieszczonych w przyjętych prognozach.

3.3.10 Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Spółek

Grupę Kapitałową PBO ANIOŁA tworzą Spółka dominująca oraz spółki: PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, PBO HYDRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie, PBO ELEKTRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie, PBO FINANSE S.A. z siedzibą w Kostrzynie i PBO Projekt sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, wobec których PBO Anioła SA jest podmiotem dominującym.

Spółka PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 50 000 zł, co stanowi 100 % kapitału zakładowego i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o.

Spółka PBO Anioła Inwestycje sp. z o.o. została utworzona przez Spółkę dominującą - aktem notarialnym z dnia 02 sierpnia 2008 r., sporządzonym przez notariusza Joannę Jaśkowiak (Rep. A nr 4079/2007) i zarejestrowana została w dniu 24 października 2007 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym aktualnie przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000291335. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka PBO Anioła Inwestycje Sp. z o.o., jest spółką celową, której zostało powierzone administrowanie wybudowanym przez Spółkę dominującą Centrum Logistyczno -Magazynowym w Kostrzynie. Jednocześnie w wyniku zawarcia transakcji leasingu nieruchomości spółka ta stała się również leasingobiorcą CLM Kostrzyn i na niej spoczywa obowiązek spłaty rat leasingowych.

Spółka PBO HYDRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 900.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 90 000 zł, co stanowi 90 % kapitału zakładowego i 90% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki PBO HYDRO S.A.

Spółka PBO HYDRO S.A. została utworzona przez Spółkę dominującą - aktem notarialnym z dnia 28 grudnia 2009 r., sporządzonym przez asesora notarialnego Annę Grocholską (Rep. A nr 7588/ 2009) i zarejestrowana została w dniu 10 lutego 2010 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i

Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000348652. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 800 000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A i 200 000 akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Spółka PBO HYDRO S.A. jest typową spółką wykonawczą, która zajmuje się budową zewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnych i gazowych. Nie jest wykluczone, że w przyszłości spółka rozszerzy obszar swojej działalności o budownictwo drogowe, w szczególności budowę placów parkingowych i chodników z kostki brukowej.

Spółka PBO ELEKTRO S.A. z siedzibą w Kostrzynie przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 408 000 akcji imiennych serii A i 102 000 akcji na okaziciela serii B, czyli łącznie 510 000 akcji, o łącznej wartości nominalnej 51 000 zł, co stanowi 51 % kapitału zakładowego i 51% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki PBO ELEKTRO S.A.

Spółka PBO ELEKTRO S.A. została utworzona przez Spółkę dominującą i osoby fizyczne - aktem notarialnym z dnia 19 marca 2010 r., sporządzonym przez asesora notarialnego Annę Grocholską (Rep. A nr 1402/2010) i zarejestrowana została w dniu 08 czerwca 2010 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000358001. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 800 000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A i 200 000 akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Spółka PBO ELEKTRO S.A. prowadzi działalność wykonawczą i zajmuje się instalacjami niskiego i średniego prądu oraz budową wewnętrznej infrastruktury teleinformatycznej.

Spółka PBO FINANSE S.A. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 408 000 akcji imiennych serii A i 102 000 akcji na okaziciela serii B, czyli łącznie 510 000 akcji, o łącznej wartości nominalnej 51 000 zł, co stanowi 51 % kapitału zakładowego i 51% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki PBO FINANSE S.A.

Spółka PBO FINANSE S.A. została utworzona przez Spółkę dominującą i osoby fizyczne - aktem notarialnym z dnia 19 marca 2010 r., sporządzonym przez asesora notarialnego Annę Grocholską (Rep. A nr 1389/ 2010) i zarejestrowana została w dniu 04 czerwca 2010 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000357503. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 800 000 akcji imiennych serii A i 200 000 akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Spółka PBO FINANSE S.A. powstała w celu wsparcia operacyjnego w zakresie księgowym i rozliczeniowym Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA i przejęła cały dział księgowy, dotychczas funkcjonujący w ramach struktury organizacyjnej PBO Anioła SA.

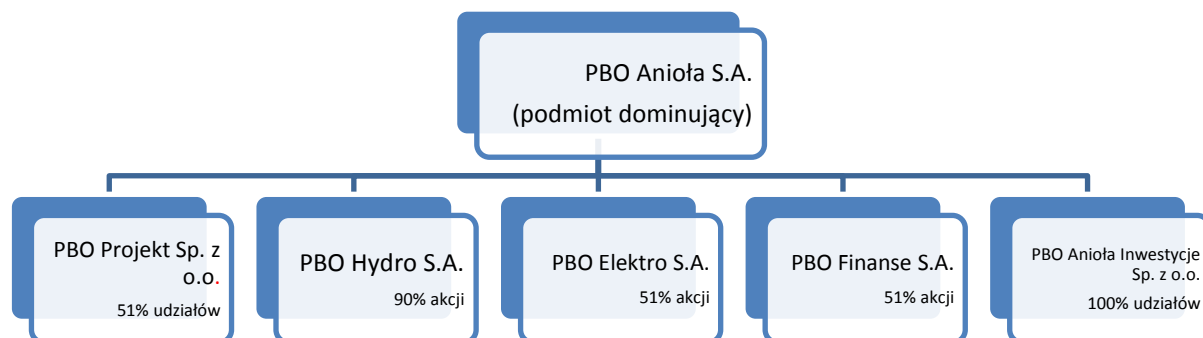
Spółka PBO Projekt sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie, przy ul. Wrzesińskiej 70, jest podmiotem bezpośrednio zależnym od Spółki dominującej. Stosunek dominacji wynika z faktu, iż Spółka dominująca posiada 51 udziałów o łącznej wartości nominalnej 25 500 zł, co stanowi 51% kapitału zakładowego i 51% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki PBO Projekt sp. z o.o.

Spółka PBO Projekt sp. z o.o. została utworzona przez Spółkę dominującą i osoby fizyczne - aktem notarialnym z dnia 08 maja 2007 r., sporządzonym przez notariusza Joannę Jaśkowiak (Rep. A nr 2167/ 2007) i zarejestrowana została w dniu 23 maja 2007 r. w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez VIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000281269. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka PBO Projekt sp. z o.o. zajmuje się przygotowaniem projektów architektonicznych, budowlanych i wykonawczych. Ponadto do jej zadań należy przeprowadzenie niezbędnych procedur formalno-prawnych dotyczących przygotowania nieruchomości (podziały, scalanie), uzyskanie pozwoleń na budowę lub innych niezbędnych decyzji administracyjnych. Spółka PBO Projekt sp. z o.o. prowadzi pełny i aktywny nadzór autorski i doradztwo przy realizacji poszczególnych etapów budów (np. doradztwo w wyborze wariantów wykonawczych, materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych).

Poza w/w pracami spółka PBO Projekt sp. z o.o. zajmuje się również projektami architektonicznymi, a w tym przede wszystkim opracowaniami kubaturowymi wnętrz, projektami elementów informacji wizualnej oraz studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, specjalistycznymi opracowaniami planistycznymi, koncepcjami urbanistyczno-architektonicznymi, zagospodarowaniem przestrzeni publicznej, projektami oświetleń obiektów i przestrzeni publicznej.

Graficzna prezentacja Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA przedstawia się następująco:



Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział procentowy Grupy na dzień 31.12.2010	Udział procentowy Grupy na dzień 31.12.2009
1	PBO Inwestycje Sp. z o.o.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	100%	100%
2	PBO Projekt Sp. z o.o. (spółka zależna od 06 czerwca 2008)	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	51%	41%
3	PBO HYDRO S.A.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	90%	100%
4	PBO Elektro S.A.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	51%	-
5	PBO Finanse S.A.	Kostrzyn Wlkp., ul. Wrzesińska 70	51%	-

3.3.11 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W 2010 roku nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanymi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

3.3.12 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

3.3.12.1 Udzielone przez PBO Anioła SA pożyczki, poręczenia i gwarancje

W roku 2010 Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek natomiast udzielone w 2010 poręczenia przedstawia poniższa tabela.

Poręczenia udzielone w 2010 roku			
Za kogo	Na rzecz	Kwota poręczenia	Z jakiego tytułu i na jaki okres
PBO Hydro SA	Millennium Leasing – leasing koparki	Wartość leasingu 273 280,00 zł netto, wartość leasingu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2010r. - 181 329,13 zł netto	Poręczenie leasingu do dnia 31.08.2014r.
PBO Hydro SA	Millennium Leasing – leasing koparki	Wartość leasingu 278 575,15 zł netto, wartość leasingu pozostała do spłaty na dzień 31.12. 2010r. - 232 904, 16 zł netto	Poręczenie leasingu do dnia 18.05.2015r.

3.3.12.2 Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, uzyskane poręczenia i gwarancje

Przyznane limity gwarancji ubezpieczeniowych i bankowych na dzień 31.12.2010 roku.

Lp.	Nazwa instytucji finansującej	Data zawarcia umowy	Rodzaj finansowania	Limit finansowania	Termin obowiązywania umowy/ okres udzielania gwarancji	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenie finansowania
1.	Sopockie TU Ergo Hestia S.A.	05.09.2005 r. wraz z aneksami	Gwarancje kontraktowe w ramach limitu	2.500.000 zł	Czas nieokreślony z 30-dniowym okresem wypowiedzenia	Składki za udzielenie każdorazowej gwarancji 0,14 sumy miesięcznie	10 weksli In blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z deklaracją wekslową poręczone przez Waldemara Anioła i Izabellę Anioła
2.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	22.06.2009 r. wraz z aneksem z dnia 07.05.2010r.	Gwarancje kontraktowe w ramach limitu	5.300.000 zł w tym: limit dla gwarancji wadium – 300.000zł; dla gwarancji należytego wykonania - 2.000.000 zł; dla gwarancji usunięcia wad i usterek – 3.000.000zł	do 04.05.2011 r.	Składki za udzielenie każdorazowej gwarancji do 1,5 % sumy rocznie	9 weksli in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z deklaracją wekslową
3.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	27.09.2005 r. wraz z aneksami	gwarancje kontraktowe w ramach limitu odnawialnego	5.000.000 zł	do 26.09.2011 r.	Składka za udzielenie każdorazowej gwarancji	8 weksli in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi

						1,3% sumy gwarancyjnej rocznie	
4.	PZU S.A.	02.10.2006 15.12.2006	jednorazowa umowa udzielenia gwarancji kontraktowej	-	-	prowizja gwarancyjna 2% sumy rocznie	weksel In blanco wraz z deklaracją
5.	Bank Millennium S.A.	12.05.2010	Linia na gwarancje bankowe	2.000.000 zł	do 11.05.2011 r.	Prowizja 3 miesięczna 0,35% kwoty linii gwarancyjnej	Hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 800.000 zł (KW nr 17634 i nr38608); weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
6.	HDI Asekuracja Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A.	23.04.2010	Gwarancje ubezpieczeniowe z limitem gwarancyjnym	1.000.000 zł	do 21.04.2011r.	Stawka taryfowa – 1.3% sumy gwarancyjnej	5 weksli in blanco wraz z deklaracją

L.p.	Wystawca gwarancji	Kwota gwarancji	Okres ważności gwarancji	Obiekt, którego dotyczy gwarancja
1.	Sopockie TU Ergo Hestia S.A	158.500 zł	18.06.2007 - 12.06.2012	JMD ŻNIN
2.	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	36.000 zł	02.10.2006 – 25.08.2011	JMD MYJNIA KOSTRZYN
3.	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	103.000 zł	15.12.2006 – 20.10.2011	JMD ŁOBEZ
4.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	193.500 zł	20.01.2010 – 08.01.2015	MSR
5.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	245.000 zł	23.09.2009 – 06.05.2013	Netto Czeremchowa
6.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	250.000 zł	16.01.2008 – 04.09.2012	TESCO SZCZECINEK
7.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	350.000 zł	20.06.2008 – 06.06.2013	TESCO RAWICZ
8.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	200.000 zł	03.09.2007 – 24.04.2011	PLUS WRZEŚNIA
9.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	200.000 zł	03.09.2007 – 24.04.2011	PLUS STRZELCE
10.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	200.000 zł	13.11.2007 – 30.04.2012	PLUS LEGIONOWO
11.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	200.000 zł	12.11.2007 – 17.05.2012	PLUS OSTROŁĘKA
12.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	200.000 zł	31.12.2007 – 26.11.2012	PLUS KONIN
13.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	220.000 zł	04.02.2008 – 14.01.2013	ALDI POZNAŃ ul.

				UMULTOWSKA
14.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	201.300 zł	15.09.2008 – 31.08.2013	BRICOMAN
15.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	144.500 zł	15.12.2008 – 10.12.2013	JMD ZDUŃSKA WOLA
16.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	46.515 zł	07.01.2009 – 03.11.2011	JANIKOWO
17.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	200.000 zł	25.02.2009 – 15.12.2013	BIEDRONKA/ PLUS TUREK
18.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	79.910 zł	09.09.2009 – 22.04.2012	Piotr i Paweł Poznań
19.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	90.280 zł	09.09.2009 – 08.05.2012	Piotr i Paweł Lubin
20.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	69.540 zł	09.09.2009 – 13.03.2012	Piotr i Paweł Legnica
21.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	58.066 zł	08.09.2009 – 18.08.2012	GOLENIÓW - SALA GIM.
22.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	168.000 zł	01.10.2009 – 09.07.2014	DATOR - CHOJNA
23.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	238.930 zł	01.10.2009 – 21.08.2012	TERRA TRADING
24.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	78.182 zł	01.10.2009 – 21.08.2012	TERRA TRADING
25.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	280.000 zł	10.11.2009 – 31.10.2014	ALDI JAROCIN
26.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	130.771 zł	25.11.2009 - 30.12.2011	ZUS Poznań
27.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	981.500 zł	17.05.2010 – 31.08.2011	Galeria Goleniów
28.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	147.925 zł	02.06.2010 – 19.04.2013	Świtalscy - Żmigród
29.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	150.750 zł	03.09.2010 – 16.06.2015	LIDL - Kamień Pomorski
30.	Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Polska S.A	215.734 zł	03.09.2010 – 30.06.2014	LIDL – Łobez
31.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	1.150.000 zł	30.09.2010 – 15.02.2011	TESCO – SULECHÓW
32.	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	195.970 ,25 zł	20.10.2010 – 20.09.2013	ŚWITALSCY SZCZECIN
33.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	215.000 zł	25.11.2010 – 21.05.2015	NETTO - BUK
RAZEM:		7.398.873,25 zł		

3.3.12.3 Przyznane limity kredytowe na dzień 31.12.2010 roku.

Lp.	Nazwa instytucji finansującej	Data zawarcia umowy	Rodzaj finansowania	Limit finansowania	Termin spłaty	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenie finansowania
1	ING Bank Śląski S.A.	13.06.2007 r. wraz z aneksami	Kredyt złotowy na finansowanie inwestycji – zakup nieruchomości gruntowej z Poznaniu przy ul. Kurpińskiego	10.520.000 zł	31.08.2013 r. comiesięczna spłata ratałna od 31.12.2007 r. (68 rat po 150.000zł i ostatnia rata w wysokości 200.000 zł)	WIBOR 1M + marża banku 1,9 pp.	3 hipoteki kaucyjne do kwoty 13.150.000 zł na przedmiocie inwestycji (KW nr 152715, KW nr 165230 i KW nr 165231); weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową; pełnomocnictwa do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
2	Bank Millennium S.A.	08.10.2007 r. wraz z aneksami	Kredyt w rachunku bieżącym	3.000.000 zł (od 09.05.2010)	09.05.2011 r.	WIBOR 1M + marża banku 1,85 pp.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji; cesja wierzytelności z określonych kontraktów,
3	ING Bank Śląski SA	07.07.2010r.	Umowa wieloproduktowa - Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym - Kredyt obrotowy w rachunku bankowym - Limit na gwarancje bankowe	13.000.00 w tym (sublimity): limit dla kredytów obrotowych - w rachunku kredytowym – 4.000.000zł; - w rachunku bankowym – 6.000.000zł; dla gwarancji bankowych – 3.000.000zł 0zł	08.07.2011r. z tym że ważność gwarancji bankowych nie może przekroczyć 08.07.2012 r.	WIBOR 1M + marża banku 1,6 p.p. (dla kredytów obrotowych)	Hipoteka kaucyjna do kwoty 1.100.000 zł (KW nr 16536); weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, cesja z polisy ubezpieczenia nieruchomości; cesja należnych wierzytelności z kontraktów budowlanych; nieodwołalnie pełnomocnictwo do ustanowienia kaucji zabezpieczającej; upoważnienie do obciążenia wszelkich rachunków bankowych prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A.,

3.3.13 Opis wykorzystania przez PBO Anioła SA wpływów z emisji

W roku 2010 ani w latach poprzednich Spółka nie przeprowadzała żadnej emisji publicznej akcji. W roku 2011 Spółka pozyskała środki z emisji nowych akcji serii C. Obecnie rozpatrywany jest przez KRS wniosek o rejestrację podwyższenia kapitału w związku z emisją akcji serii C. Sprawozdanie z wykorzystania środków z emisji akcji serii C zostanie przedstawione w najbliższym raporcie okresowym.

3.3.14 **Objaśnienia różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi szacunkami wyników za rok 2010**

Szacunki finansowa Grupy Kapitałowej na rok 2010 i prognoza finansowa Grupy Kapitałowej na rok 2011 oraz wyniki uzyskane w roku 2009 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2010 Szacunek	2011 Prognoza
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	49 951	75 065	95 697
Zysk netto	3 660	4 228	8 690
EBIT	5 948	7 048	12 042
EBITDA	6 452	7 972	13 023

3.3.14.1 **Oświadczenie wskazujące podstawowe założenia, na których PBO Anioła SA opiera swoje prognozy.**

Metodologia szacunków i prognoz wyników finansowych dla Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA

Zarząd PBO Anioła SA, przygotowując szacunek wyników na rok 2010 i prognozę wyników na rok 2011 brał pod uwagę m.in.:

- ✚ Wstępne wyniki za rok 2010 oraz stopień realizacji prac na koniec 2010 roku na inwestycjach będących w trakcie budowy,
- ✚ Ogólnodostępne prognozy makroekonomiczne dotyczące polskiej gospodarki, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej,
- ✚ Dostępne publicznie analizy branży nieruchomości komercyjnych, w której prowadzi działalność Grupa PBO Anioła, dotyczące prognozy jej rozwoju,
- ✚ Własną ocenę perspektyw rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych,
- ✚ Plany strategiczne Grupy Kapitałowej dotyczące m.in. przyszłych inwestycji, kosztów, przychodów, jak również przepływów finansowych oraz finansowania działalności.

Czynniki pozostające poza obszarem wpływów PBO Anioła SA

Do czynników pozostających poza obszarem wpływów PBO Anioła SA należą:

- ✚ założenia wzrost PKB na poziomie zbliżonym do I Q 2010 roku, czyli wg. danych GUS około 3,2% w skali roku,
- ✚ szacowany poziom inflacji zbliżony do maja 2010 roku, czyli według danych GUS około 2,2% w skali roku,
- ✚ zakładana wysokość referencyjnej stopy procentowej WIBOR 1M na poziomie 3,70% (dane z dnia 19 stycznia 2011 roku),
- ✚ otoczenie prawno-podatkowe podobne do tego z roku 2010,
- ✚ ceny materiałów budowlanych dostarczanych na podstawie jednorazowych umów oraz ceny usług świadczonych przez podwykonawców zatrudnionych na podstawie jednorazowych umów.

Czynniki zależne od PBO Anioła SA

- ✚ Przychody ze sprzedaży szacowane na rok 2010 oparto na wstępnych wynikach finansowych oraz informacji na temat stopnia zaawansowania prac na budowach będących w trakcie realizacji a nie zakończonych w 2010 roku. Przychody prognozowane na

rok 2011 oparto w 31% (29.632,20 tys. zł) na realizowanych kontraktach długoterminowych oraz podpisanych kontraktach, których realizacja przypada na rok 2011. Na podstawie doświadczenia przyjęto 25% wzrost sprzedaży u PBO Anioła w porównaniu do roku poprzedniego.

- ✚ Przyjęto, że rentowność realizacji inwestycji w kolejnych latach będzie podlegała poprawie w wyniku wdrożenia strategii PBO Anioła SA polegającej m.in. na redukcji kosztów podwykonawców i dostawców poprzez negocjowanie cen oraz uzyskiwanego dyskonta za szybszą realizację zapłaty (bez odroczonego terminu płatności). Spółka szacuje, że obniżenie kosztów w ramach Grupy Kapitałowej nastąpi w wyniku realizacji części prac budowlanych poprzez dotychczas nowo utworzone spółki wykonawcze (PBO Hydro SA, PBO Elektro SA) należące do Grupy Kapitałowej.
- ✚ PBO Anioła zakłada wzrost kosztów zatrudnienia pracowników produkcyjnych i administracyjnych. Na wzrost wpływają głównie czynniki związane z sytuacją na rynku pracy oraz planowany wzrost skali prowadzonej działalności.
- ✚ Z uwagi na fakt, że koszty stałe stanowią nieznaczną część kosztów prowadzonej działalności ogółem Spółka dla potrzeb prognozy przyjęła wzrost kosztów proporcjonalny do skali prowadzonej działalności.
- ✚ PBO Anioła zamierza finansować podstawową bieżącą działalność ze środków własnych oraz kredytów obrotowych oraz ze środków pozyskanych z emisji akcji serii C. Środki pozyskane z Emisji akcji serii C mają zostać przeznaczone na działania zgodne z celami Emisji opisanymi w punkcie 5 niniejszego prospektu.

3.3.14.2 Monitoring opublikowanych wyników szacunkowych na rok 2010

Pozycja monitorowana	2010 Szacunek	2010 Wykonanie	Wskaźnik wykonania
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	75 065	74 205	99%
Zysk netto	4 228	4 278	101%
EBIT	7 048	6 696	95%
EBITDA	7 972	7 657	96%

3.3.15 Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektywy rozwoju działalności Spółki

- ✚ Realizacja portfela zamówień, na podstawie już zawartych umów oraz kontraktów, które są obecnie ofertowane,
- ✚ Pozyskanie nowych kontraktów,
- ✚ Pozyskanie Inwestora na realizację inwestycji na nowo zakupionym położonych w Glince Duchownej, gmina Kostrzyn,
- ✚ Pozyskanie gruntów, ze środków pozyskanych z emisji akcji serii C, pod realizację polegającą na budowie marketów na zlecenie sieci handlowej (realizacja celu emisyjnego opisanego w Prospekcie Emisyjnym),
- ✚ Redukcję kosztów produkcji budowlanej, dzięki wykorzystaniu środków pozyskanych z emisji akcji serii C, która polega ma na zakupie materiałów strategicznych po znacznie niższych cenach w wyniku zapłaty za materiały w formie przedpłat oraz obniżenie kosztów podwykonawców poprzez uzyskanie od nich dodatkowych rabatów za zapłatę za fakturę z zerowym terminem płatności (realizacja celu emisyjnego opisanego w Prospekcie Emisyjnym),
- ✚ Dalszy rozwój Grupy Kapitałowej polegający w pierwszej kolejności na dofinansowaniu aktywów trwałych i obrotowych już istniejących spółek w tym w szczególności dosprzętowanie PBO Hydro SA co umożliwi jej skokowe zwiększenie skali działalności poprzez realizację większej ilości kontraktów co wygeneruje dodatkowe przychody dla Grupy Kapitałowej (realizacja celu emisyjnego opisanego w Prospekcie Emisyjnym),

- ✚ Zakup i wdrożenie nowoczesnych systemów zintegrowanych z rodziny CRM (zarządzanie relacjami z Klientem), ERP (planowanie zasobów przedsiębiorstwa), DMS (zarządzanie dokumentami), które umożliwią optymalizację zarządzania Grupą Kapitałową a w szczególności pozwolą na natychmiastowe rozpoznawanie i reakcję na słabe punkty zarządzania (realizacja celu emisyjnego opisanego w Prospekcie Emisyjnym),

3.3.16 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką

3.3.17 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 spółek przez przejęcia

W roku 2010 nie zostały zawarte takie umowy

3.3.18 Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w PBO Anioła SA za 2010 rok

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez PBO Anioła SA za okres	Wynagrodzenie netto (w zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmiot zależny PBO Anioła SA za okres	Wynagrodzenie netto (w zł)	Wartość netto (w zł)
Waldemar Anioła	01.01.2010-31.12.2010	478.170,50	-	0,00	478.170,50
Piotr Krakowski	01.01.2010 - 31.12.2010	391.241,85	-	0,00	391.241,85
Teofil Nowak	01.01.2010-31.12.2010	276.084,83	-	0,00	276.084,83

Wyżej wskazane wynagrodzenie zostało wypłacone na podstawie umów o pracę zawartych z członkami Zarządu.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez PBO Anioła SA za okres	Wynagrodzenie netto (w zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmiot zależny PBO Anioła SA za okres	Wynagrodzenie brutto (w zł)	Wartość netto (w zł)
Tomasz Tyliński	01.01.2010-31.12.2010	4.943,00	-	0,00	4.943,00
Rafał Szymkowiak	01.01.2010-31.12.2010	4.943,00	-	0,00	4.943,00
Izabella Anioła	01.01.2010-31.12.2010	4.943,00	-	0,00	4.943,00
Katarzyna Nowak*	19.03.2010 - 31.12.2010	4.943,00	-	0,00	4.943,00
Edward Kozicki**	19.03.2010 - 31.12.2010	4.943,00	-	0,00	4.943,00

*Katarzyna Elżbieta Nowak - jest członkiem Rady Nadzorczej od dnia 19 marca 2010 r.

**Edward Kozicki - jest członkiem Rady Nadzorczej od dnia 19 marca 2010 r.

3.3.19 Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji PBO Aniola SA, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących PBO Aniola SA

Akcje i opcje na akcje PBO Aniola SA posiadane przez członków Zarządu

	Liczba posiadanych akcji (szt)	Liczba i rodzaj posiadanych akcji		Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Udział w kapitale zakładowym(%)	Udział w głosach (%)
		imienne	na okaziciela			
Waldemar Aniola – Prezes Zarządu	1.970.000	1.644.240	325.760	197.000,00	36,89%	42,20%
Piotr Krakowski – Wiceprezes Zarządu	820.000	709.280	110.720	82.000,00	15,36%	17,86%
Teofil Nowak – Członek Zarządu	420.000	354.640	65.360	42.000,00	7,87%	9,05%

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu członkowie Zarządu nie posiadają opcji na akcje.

Akcje i opcje na akcje PBO Aniola SA posiadane przez członków Zarządu

	Liczba posiadanych akcji (szt)	Liczba i rodzaj posiadanych akcji		Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Udział w kapitale zakładowym(%)	Udział w głosach (%)
		imienne	na okaziciela			
Tomasz Tyliński***	0	0	0	-	-	-
Rafał Szymkowiak	30.000	0	30.000	3.000,00	0,56%	0,35%
Izabella Aniola*	0	0	0	-	-	-
Katarzyna Elżbieta Nowak**	0	0	0	-	-	-
Edward Kozicki ****	0	0	0	-	-	-

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają opcji na akcje.

*Izabella Aniola, członek Rady Nadzorczej, nie posiada bezpośrednio żadnych akcji PBO Aniola SA. Izabella Aniola jest żoną Waldemara Anioli - Prezesa Zarządu PBO Aniola SA, który posiada akcje PBO Aniola SA.

** Katarzyna Nowak, członek Rady Nadzorczej, nie posiada bezpośrednio żadnych akcji PBO Aniola SA. Katarzyna Nowak jest żoną Teofila Nowaka – Członka Zarządu PBO Aniola SA, który posiada akcje PBO Aniola SA.

***Tomasz Tyliński, członek Rady Nadzorczej, nie posiada bezpośrednio żadnych akcji PBO Aniola SA. Jednakże pan Tomasz Tyliński jest powiązany z akcjonariuszami PBO Aniola SA: spółką T2 INVESTMENT S.A. jako jej Prezes Zarządu, spółką BLUMERANG PRE IPO S.A. jako jej Wiceprezes Zarządu oraz ze spółką CARBON INVEST S.A., która jest spółką zależną od BLUMERANG PRE IPO S.A. Ponadto Pan Tomasz Tyliński jest Prezesem Zarządu BLUMERANG S.A. – spółki dominującej wobec BLUMERANG PRE IPO S.A. i T2 INVESTMENT S.A., które łącznie (wraz z akcjami CARBON INVEST S.A.) posiadają 1 340 000 akcji PBO Aniola SA, co stanowi łącznie 25,09 % kapitału zakładowego PBO Aniola SA i 15,65% udziału w prawach głosu.

****Edward Kozicki, członek Rady Nadzorczej, nie posiada bezpośrednio żadnych akcji PBO Aniola SA. Jednakże pan Edward Kozicki jest powiązany z akcjonariuszami PBO Aniola SA: spółką T2 INVESTMENT S.A jako jej członek Rady Nadzorczej, spółką BLUMERANG PRE IPO S.A. jako jej Prezes Zarządu oraz ze spółką CARBON INVEST S.A., która jest spółką zależną od BLUMERANG PRE IPO S.A. Ponadto Pan Edward Kozicki jest Wiceprezesem Zarządu BLUMERANG S.A. – spółki dominującej wobec BLUMERANG PRE IPO S.A. i T2 INVESTMENT S.A., które

łącznie (wraz z akcjami CARBON INVEST S.A.) posiadają 1 340 000 akcji PBO Anioła SA, co stanowi łącznie 25,09 % kapitału zakładowego PBO Anioła SA i 15,65% udziału w prawach głosu.

3.3.20 Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Spółka nie posiada informacji o takich umowach

3.3.21 Wskazania posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do PBO Anioła SA

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do PBO Anioła SA poza uprzywilejowaniem akcji imiennych serii A, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

3.3.22 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników

W PBO Anioła SA nie został utworzony system kontroli programów akcji pracowników

3.3.23 Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia praw własności papierów wartościowych PBO Anioła SA oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania praw głosów przypadających na akcje PBO Anioła SA

3.3.23.1 Ograniczenia wynikające ze Statutu Spółki

Akcjonariusz, który zmierza zbyć należące do niego akcje imienne serii A, po uzyskaniu zgody Zarządu na ich sprzedaż, zobowiązany jest przedstawić Zarządowi umowę sprzedaży akcji zawartą pod warunkiem zawieszającym. Zarząd w terminie 7 dni od dnia otrzymania umowy sprzedaży zawiadamia o tym fakcie listem poleconym akcjonariuszy uprawnionych do wykonania prawa pierwokupu i wraz z zawiadomieniem przesyła kopię umowy sprzedaży. Akcjonariusz uprawniony do wykonywania prawa pierwokupu informuje Zarząd na piśmie o wykonaniu przysługującego mu prawa, w terminie 4 tygodni od dnia nadania listu poleconego otrzymania zawiadomienia i kopii umowy sprzedaży. W przypadku, gdy z prawa pierwokupu skorzysta więcej niż jeden uprawniony akcjonariusz, akcje nabywane są przez tych akcjonariuszy proporcjonalnie do posiadanych przez nich akcji imiennych uprzywilejowanych serii A.

Na żądanie akcjonariusza, akcje imienne mogą zostać zmienione na akcje na okaziciela.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne nie jest dopuszczalna.

3.3.23.2 Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock up”

W dniu 06 kwietnia 2011 r. członkowie Zarządu PBO Anioła SA : pan Waldemar Anioła, pan Piotr Krakowski oraz pan Teofil Nowak, będący jednocześnie akcjonariuszami PBO Anioła SA, zawarli, przy udziale Domu Maklerskiego AmerBrokers S.A., umowę o lock – up akcji, na mocy której zobowiązali się do niezbywania posiadanych akcji serii B (w łącznej liczbie 501.840) – w okresie od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do upływu roku od dnia debiutu giełdowego PBO Anioła SA.

Członkowie Zarządu PBO Anioła SA zobowiązali się we wskazanym okresie do nie rozporządzania ani do nie składania zobowiązań do rozporządzania całością lub częścią tychże akcji oraz do nie obciążania bądź oddawania w użytkowanie całości lub części akcji. Ponadto zobowiązali się do nie dokonywania jakichkolwiek innych czynności prawnych skutkujących lub mogących skutkować konsekwencją w postaci zmiany własności posiadanych przez nich akcji, w szczególności do nie złożenia żadnej wywołującej powyższy skutek dyspozycji w stosunku do D.M. AmerBrokers S.A., który prowadzi rachunek papierów wartościowych na którym będą zaewidencjonowane przedmiotowe akcje.

Zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o lock-up akcji - członkowie Zarządu PBO Anioła SA mogą jednak rozporządzać akcjami na wypadek śmierci w drodze testamentu lub zapisu. Mogą także rozporządzać uzyskanymi i przyszłymi pożytkami z akcji oraz mogą być im wydawane świadectwa depozytowe opiewające na akcje. Przedmiotowy zakaz sprzedaży akcji typu „lock-up” nie dotyczy praw poboru wynikających z posiadanych akcji oraz w przypadku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich akcji PBO Anioła SA.

Tytułem zabezpieczenia umowy - każdy z członków Zarządu PBO Anioła SA zobowiązał się ustanowić, niezwłocznie po dematerializacji akcji i zapisaniu ich na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych, blokadę posiadanych przez siebie akcji serii B na prowadzonym rachunku papierów wartościowych w D.M. AmerBrokers S.A.

W przypadku naruszenia zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up” lub podjęcia zamiarów jego naruszenia poprzez złożenie zlecenia lub dyspozycji w D.M. AmerBrokers S.A. albo w przypadku odstąpienia od umowy - członek Zarządu podejmujący te działania będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, na rzecz PBO Anioła SA, w wysokości odpowiadającej cenie akcji, co do których dopuszczono się naruszenia emisyjnej. W umowie ustalono, iż za cenę akcji przyjmuje się cenę emisyjną akcji serii C w ofercie publicznej.

W dniu 07 kwietnia 2011 r. akcjonariusz PBO Anioła SA – spółka T2 INVESTMENT S.A., zawarł z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowę o ograniczeniu rozporządzania akcjami (lock up agreement), na mocy której zobowiązał się do niezbywania posiadanych 1.080.000 akcji serii A1 – w okresie 12 (dwunastu) miesięcy od daty zawarcia przedmiotowej umowy.

Akcjonariusz PBO Anioła SA - spółka T2 INVESTMENT S.A. zobowiązał się we wskazanym okresie nie sprzedawać, nie obciążać, ani nie rozporządzać w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany właścicielstwa akcji, a w szczególności do niezastawiania akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciągniętych przez siebie lub osoby trzecie. Akcjonariusz zobowiązał się, iż do dnia pierwszego notowania akcji PBO Anioła SA doprowadzi do zapisania wszystkich posiadanych akcji serii A1 na rachunku maklerskim prowadzonym przez DM BZ WBK.

Sprzedaż akcji przed upływem wskazanego wyżej terminu może mieć miejsce w następujących przypadkach:

- a. w odniesieniu do 50 % akcji objętych umową, pod warunkiem, iż cena sprzedaży akcji nie będzie niższa niż 15,00 zł,
- b. w odniesieniu do wszystkich akcji objętych umową, pod warunkiem, iż akcje te będą przedmiotem transakcji sprzedaży na rzecz inwestora branżowego lub inwestora finansowego, przy czym transakcja taka będzie musiała być przeprowadzona poza rynkiem regulowanym lub w ramach transakcji pakietowej, a cena sprzedaży akcji nie będzie mogła być niższa od średniego kursu zamknięcia akcji PBO Anioła SA z ostatnich pięciu sesji giełdowych pomniejszonego o 10%,
- c. w odniesieniu do wszystkich akcji, w przypadku wezwania do sprzedaży lub zamiany akcji PBO Anioła SA,
- d. w przypadku gdy umowa lock-up na akcjach serii B, zawarta między członkami Zarządu PBO Anioła SA, przestanie obowiązywać z jakiegokolwiek powodu.

Celem zabezpieczenia zobowiązania Akcjonariusz PBO Anioła SA - spółka T2 INVESTMENT S.A. upoważnił DM BZ WBK do odmowy przyjęcia jakiegokolwiek zlecenia od niego, czy od jakiejkolwiek osoby trzeciej, mającego za przedmiot lub mogącego w rezultacie powodować rozporządzenie przedmiotowymi akcjami PBO Anioła SA.

W umowie zastrzeżono, iż wszystkie zobowiązania akcjonariusza PBO Anioła SA wynikające z umowy wygasają przed upływem terminu obowiązywania lock up, w przypadku nie wprowadzenia akcji PBO Anioła SA do obrotu na rynku regulowanym GPW do dnia 30 czerwca 2011 r. lub w przypadku wcześniejszego wprowadzenia akcji PBO Anioła SA do obrotu na jakimkolwiek innym niż określony powyżej rynku zorganizowanym, a także w przypadku nie dojścia do skutku emisji akcji serii C PBO Anioła SA.

3.3.24 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdania finansowego

3.3.24.1 Badanie sprawozdań finansowych PBO Anioła SA za rok 2009

Rada Nadzorcza PBO Anioła SA dokonała w dniu 07 grudnia 2009 roku wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2009.

Nazwa, siedziba, adres

Nazwa (firma): HLB Sarnowski&Wiśniewski Sp. z o.o.

Adres siedziby: ul. Wojskowa 4, 60-792 Poznań

Telefon: +48 61 866 67 88

Faks: +48 61 866 68 21

Adres strony internetowej: www.hlb-sw.pl

Adres poczty elektronicznej: biuro@hlb-sw.pl

Powody zmiany Audytora dokonującego badania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2009 – wyjaśnienie:

Spółka podjęła decyzję, iż do badania sprawozdań finansowych za rok 2009, ze względu na planowane ubieganie się o wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym, zostanie zatrudniona firma audytorska, legitymująca się znaczącym doświadczeniem w zakresie badania sprawozdań finansowych spółek notowanych na GPW.

Biegli rewidenci dokonujący badania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2009

Osobą dokonującą badania historycznych sprawozdań finansowych Spółki za rok 2009 był Dariusz Sarnowski wpisany na listę rewidentów pod nr 10200.

3.3.24.2 Badanie sprawozdań finansowych PBO Anioła SA za rok 2010

Rada Nadzorcza PBO Anioła SA dokonała w dniu 12 stycznia 2011 roku wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2010.

Nazwa, siedziba, adres

Nazwa (firma): ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o.

Adres siedziby: ul. J. Supniewskiego 11, 31-527 Kraków

Telefon: (+48) 61 670 97 70

Faks: (+48) 32 376 41 41

Adres strony internetowej: www.ecagroup.pl

Adres poczty elektronicznej: piotr.wozniak@ecagroup.pl

Powody zmiany Audytora dokonującego badania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2010 – wyjaśnienie:

W wyniku przeprowadzonego przetargu na najkorzystniejszą ofertę dotyczącą przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych za rok 2010, Spółka podjęła decyzję, iż do badania sprawozdań finansowych za rok 2010, zostanie wybrana najkorzystniejsza oferta, biorąc jednak pod uwagę, że ze względu na planowane ubieganie się o wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym, zostanie zatrudniona firma audytorska, legitymująca się znaczącym doświadczeniem w zakresie badania sprawozdań finansowych spółek notowanych na GPW

Biegli rewidenci dokonujący badania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2010.

Osobą dokonującą badania historycznych sprawozdań finansowych Spółki za rok 2010 jest Piotr Woźniak wpisany na listę rewidentów pod nr 11625.

3.3.25 Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy

3.3.25.1 Znaczeni akcjonariusze spółki PBO Anioła SA na dzień 31.12.2010r.

Kapitał zakładowy PBO Anioła SA na dzień 31.12.2010r. wynosił 534 tys. zł, dzieląc się na:

- 3.224.000 akcji imiennych serii A stanowiących 60,4% kapitału zakładowego i 75,3% w ogólnej liczbie głosów,
- 1.080.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 stanowiących 20,2% kapitału zakładowego i 12,6% w ogólnej liczbie głosów,
- 1.036.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B stanowiących 19,4% kapitału zakładowego i 12,1% w ogólnej liczbie głosów.

Akcje imienne serii A są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że jednej akcji przysługują dwa głosy na walnym zgromadzeniu.

Udziałowiec	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Waldemar Aniola	1 970 000	3 614 240	36,89%	42,20%
T2 Investment	1 080 000	1 080 000	20,22%	12,61%
Piotr Krakowski	820 000	1 529 280	15,36%	17,86%
Teofil Nowak	420 000	774 640	7,87%	9,05%
Pozostali drobni akcjonariusze	1 050 000	1 565 840	19,66%	18,28%
Razem	5 340 000	8 564 000	100%	100%

Pośrednio – poprzez spółki zależne - akcje PBO Aniola SA posiada spółka BLUMERANG S.A., która jest podmiotem dominującym wobec innych akcjonariuszy PBO Aniola SA tj. T2 INVESTMENT S.A. (z udziałem w kapitale i głosach jak wyżej) i BLUMERANG PRE IPO S.A., która posiada 146 000 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 14 600 zł, reprezentujących 2,73% kapitału zakładowego PBO Aniola SA i 1,70% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio dominującym wobec spółki CARBON INVEST S.A., która jest spółką zależną od BLUMERANG PRE IPO S.A i która posiada 114 000 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 11 400 zł, reprezentujących 2,13% kapitału zakładowego i 1,33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Spółka BLUMERANG S.A. pośrednio zatem posiada 1 340 000 akcji PBO Aniola SA, co stanowi łącznie 25,08 % w kapitale zakładowym PBO Aniola SA i 15,64% udziału w prawach głosu.

3.3.25.2 Znaczeni akcjonariusze spółki PBO Aniola SA na dzień publikacji niniejszego raportu

Od dnia 31.12.2010 roku do dnia publikacji niniejszego raportu nie wystąpiły żadne zmiany w Kapitale zakładowym oraz w znaczącym akcjonariacie. Na dzień publikacji niniejszego raportu Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) nie zatwierdził jeszcze podwyższenia przez Spółkę Kapitału zakładowego w związku z emisją akcji nowej serii C. Poniżej prezentujemy strukturę znaczącego akcjonariatu przy założeniu zatwierdzenia przez KRS podwyższenia Kapitału zakładowego.

3.3.26 Planowana struktura znaczącego akcjonariatu spółki PBO Aniola SA przy założeniu zatwierdzenia przez KRS podwyższenia Kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy PBO Aniola SA po zatwierdzeniu podwyższenia kapitału w związku z emisją akcji nowej serii C wynosić będzie 674 tys. zł, dzieląc się na:

- 3.224.000 akcji imiennych serii A stanowiących 47,8% kapitału zakładowego i 64,7% w ogólnej liczbie głosów,
- 1.080.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 stanowiących 16,0% kapitału zakładowego i 10,8% w ogólnej liczbie głosów,
- 1.036.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B stanowiących 15,4% kapitału zakładowego i 10,4% w ogólnej liczbie głosów,
- 1.400.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C stanowiących 20,8% kapitału zakładowego i 14,1% w ogólnej liczbie głosów.

Akcje imienne serii A są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że jednej akcji przysługują dwa głosy na walnym zgromadzeniu.

Udziałowiec	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Waldemar Aniola	1 970 000	3 614 240	29,23%	36,27%
T2 Investment	1 080 000	1 080 000	16,02%	10,84%
Piotr Krakowski	820 000	1 529 280	12,17%	15,35%
Teofil Nowak	420 000	774 640	6,23%	7,77%

Pozostali drobni akcjonariusze	2 450 000	2 965 840	36,35%	29,77%
Razem	6 740 000	9 964 000	100%	100%

Pośrednio – poprzez spółki zależne - akcje PBO Anioła SA posiada spółka BLUMERANG S.A., która jest podmiotem dominującym wobec innych akcjonariuszy PBO Anioła SA tj. T2 INVESTMENT S.A. (z udziałem w kapitale i głosach jak wyżej) i BLUMERANG PRE IPO S.A., która posiada 146 000 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 14 600 zł, reprezentujących 2,17% kapitału zakładowego PBO Anioła SA i 1,47% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio dominującym wobec spółki CARBON INVEST S.A., która jest spółką zależną od BLUMERANG PRE IPO S.A i która posiada 114 000 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 11 400 zł, reprezentujących 1,69% kapitału zakładowego i 1,14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Spółka BLUMERANG S.A. pośrednio zatem posiada 1 340 000 akcji PBO Anioła SA, co stanowi łącznie 19,88 % w kapitale zakładowym PBO Anioła SA i 13,45% udziału w prawach głosu.

3.3.27 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej PBO Anioła SA.

W okresie objętym raportem kwartalnym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

3.3.28 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2011 roku.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności, tj. świadczenie usług budowlano-montażowych, czynnikiem determinującym przebieg prac są warunki atmosferyczne. Niskie temperatury utrudniają wykonywanie prac ziemnych i montażowych i w konsekwencji mogą wpływać na poziom generowanych przychodów ze sprzedaży.

Strategia Grupy Kapitałowej PBO zakłada pozyskiwanie w miarę możliwości kontraktów o wysokiej wartości jednostkowej. Pozyskiwanie takich kontraktów przyczynia się do niwelowania sezonowości przychodów, zapewniając jednocześnie bardziej równomierny rozkład przychodów w trakcie roku obrotowego.

3.3.29 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w skonsolidowanym i skróconym jednostkowym raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym i śródrocznym skróconym jednostkowym raporcie kwartalnym podtrzymuje swoje stanowisko, że prognoza wyników na rok 2011 zostanie zrealizowana zgodnie z założeniami, a zaprezentowane wyniki kwartalne potwierdzają realizację tych prognoz.

3.3.30 Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie trzech miesięcy 2011 roku Grupa Kapitałowa PBO Anioła SA nie emitowała ani nie dokonywała wykupu dłużnych papierów wartościowych.

3.3.31 Informacje dotyczące wypłaconej lub zdeklarowanej w Grupie kapitałowej PBO Anioła SA dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W I kwartale 2011 roku Grupa Kapitałowa PBO Anioła SA nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy. Nie istnieje uprzywilejowanie akcji co do wypłaty dywidendy.

3.3.32 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego (w tys. zł)

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego do dnia, na który sporządzono niniejsze sprawozdania finansowe nastąpiło zmniejszenie wartości zobowiązań warunkowych wynikających z wystawionych na zlecenie PBO Anioła SA gwarancji ubezpieczeniowych z kwoty 7 398,87 na koniec 2010 roku do kwoty 6 733,37 na koniec I kwartału 2011 roku.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki PBO Anioła SA za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 2 czerwca 2011 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
02.06.2011 roku	Waldemar Anioła	Prezes Zarządu	
02.06.2011 roku	Piotr Krakowski	Wiceprezes Zarządu	
02.06.2011 roku	Teofil Nowak	Członek Zarządu	