



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI BUDOPOL WROCŁAW S.A.

ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU

Wrocław, MARZEC 2012r.

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	6
1.1.	Podstawa prawna	6
1.2.	Zasady sporządzania sprawozdania.....	6
1.3.	Dane ogólne o Spółce	6
1.3.1.	Adres siedziby Spółki.....	7
1.3.2.	Przedmiot działalności	7
1.4.	Informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach).....	7
2.	Zagadnienia korporacyjne	7
2.1.	Kapitał podstawowy	7
2.2.	Władze BUDOPOL WROCŁAW S.A.....	8
2.2.1.	Rada Nadzorcza - zmiany w składzie osób nadzorujących w okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.....	8
2.2.2.	Zarząd - zmiany w składzie osób zarządzających w okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.....	8
2.3.	Akcjonariat. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	9
2.4.	Informacje o nabyciu akcji własnych	9

2.5.	Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	10
2.6.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, wraz z opisem tych uprawnień.....	10
2.7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki....	10
2.8.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	11
2.9.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.....	11
2.10.	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 przez przejęcie.....	11
2.11.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółkę BUDOPOL WROCŁAW S.A. / stan na 31.12.2011r./	12
2.12.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	12
3.	Sytuacja w gospodarce polskiej w 2011r. – branża budowlana	12
4.	Działalność Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. w 2011r.	15
4.1.	Zdarzenia w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011 istotnie wpływające na działalność Spółki art.87 ust.4	15
4.2.	Oferta Spółki– realizowane zadania	16
4.3.	Sprzedaż.....	16
4.3.1.	Główni odbiorcy	16
4.3.2.	Struktura sprzedaży.....	16
4.3.3.	Terytorialna struktura sprzedaży usług budowlanych	17
4.3.4.	Sezonowość sprzedaży	17
4.4.	Zaopatrzenie	17
4.4.1.	Polityka zaopatrzenia.....	17
4.4.2.	Główni dostawcy.....	18
4.5.	Znaczące umowy dla działalności Spółki	18
4.5.1.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	20
4.5.2.	Istotne umowy współpracy (dostawy/sprzedaży) zawarte w 2011 r.	20
4.6.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik.....	20
4.7.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami	20

4.8.	Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	21
4.9.	Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi (w tys. zł).....	21
4.10.	Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach.....	23
4.11.	Informacje o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, a także udzielonych poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek, poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym.....	24
5.	Sytuacja dochodowa i majątkowa Spółki	24
5.1.	Informacja o zmianach w prezentacji danych	24
5.2.	Sytuacja dochodowa – rachunek zysków i strat	24
5.2.1.	Koszty zarządu	26
5.3.	Sytuacja majątkowa – bilans	27
5.4.	Przepływy pieniężne	28
5.5.	Wybrane wskaźniki	28
6.	Personel i świadczenia socjalne	29
6.1.	Personel.....	29
6.1.1.	Zatrudnienie i struktury zatrudnienia	30
6.1.2.	Fluktuacja personelu.....	31
6.2.	Średnia płaca w Grupie.....	31
6.3.	Systemy wynagradzania	31
6.4.	Program motywacyjny.....	32
6.5.	Stan BHP w Grupie Kapitałowej BUDOPOL-WROCŁAW S.A.....	32
6.6.	Świadczenia socjalne.....	32
6.7.	Szkolenia	32
7.0.	Wpływ prowadzonej działalności na środowisko	32
7.1.	Zarządzanie odpadami	33
8.	Rozwój i inwestycje.....	33
8.1.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki – tendencje, strategia	33
8.1.1.	Tendencje	33
8.1.2.	Zamierzenia BUDOPOL WROCŁAW S.A.	33

8.2.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	35
8.3.	Przewidywany rozwój Spółki	37
9.	Wybrane czynniki ryzyka.....	37
9.1.	Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Spółka.....	37
9.1.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	37
9.1.1.1.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	37
9.1.2.	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki	37
9.1.2.1.	Ryzyko związane z procesem produkcyjnym	37
9.1.2.2.	Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	38
9.1.2.3.	Ryzyko zmian tendencji rynkowych	38
9.1.2.4.	Ryzyko kursu walutowego.....	38
9.1.2.5.	Ryzyko związane z naprawami i zobowiązaniami gwarancyjnymi	38
9.1.2.6.	Ryzyko związane z niezapłaceniem należności	39
9.1.2.7.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za podwykonawców	39
9.1.2.8.	Ryzyko związane z cenami i dostępnością materiałów	39
9.2.	Informacje o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.....	39
10.	Informacje o umowach zawartych z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wysokości otrzymanych lub należnych wynagrodzeń	39
10.1.	Informacje określone w pkt. 10. odnośnie poprzedniego roku obrotowego tj. roku 2010	40
11.	Podsumowanie	40

1. Wprowadzenie

Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. zawiązana została aktem notarialnym (Repertorium A nr 9117/94) w dniu 17 listopada 1994 roku. Następnie Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, postanowieniem z 3 stycznia 1995 r. dokonał wpisu do rejestru handlowego Spółki Akcyjnej „BUDOPOL WROCŁAW” S.A. (Sygn. akt NS Rej H5 139 Dział B). Aktem Notarialnym (Repertorium 843/96) w dniu 31 stycznia 1996 r. zawarta została umowa sprzedaży P.B.O.U.P. „BUDOPOL - WROCŁAW”, a następnie w tym samym dniu likwidator przekazał Prezesowi Spółki „BUDOPOL WROCŁAW” S.A. wszystkie agendy uprzednio zlikwidowanego a kupionego przez Spółkę przedsiębiorstwa w/g stanu na 1 listopada 1995 r. Założycielami Spółki byli „MOSTOSTAL - EXPORT” S.A. oraz 159 osób fizycznych będących w chwili założenia Spółki pracownikami P.B.O.U.P. „BUDOPOL WROCŁAW”. Założyciele objęli odpowiednio 75% i 25% kapitału akcyjnego Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. „BUDOPOL-WROCŁAW” od 01.11.1995 roku prowadzi działalność gospodarczą jako spółka akcyjna. Spółka została powołana zgodnie z KRS na czas nieoznaczony. Spółka jest ponadto członkiem Grupy Kapitałowej GANT DEVELOPMENT S.A. Pozycję dominującą w tej Grupie zajmuje GANT DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Legnicy, ul. Rynek 28, któremu podlega Emitent.

1.1. Podstawa prawna

Sprawozdanie z działalności Zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2011 zostało sporządzone w oparciu o:

- a) art. 395 § 2 ust. 1 oraz art. 393 ust. 1 Kodeksu Spółek Handlowych z dnia 15.09.2000r. (Dz. U. z 2000r. nr 94, poz. 1037 z późn. zm.),
- b) ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (Dz. U. z 2002r. nr 76, poz. 694 z późn. zm.),
- c) Rozporządzenie Min. Finansów z dnia 19.02.2009r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2009r. nr 33, poz. 259).

1.2. Zasady sporządzania sprawozdania

Zasady sporządzenia sprawozdania zostały opisane w „Sprawozdaniu Finansowym BUDOPOL WROCŁAW S.A. za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2011” na stronach 12-20.

1.3. Dane ogólne o Spółce

Firma spółki brzmi: **BUDOPOL WROCŁAW Spółka Akcyjna**

Spółka może używać skrótu firmy: **BUDOPOL WROCŁAW S.A.**

Podstawa prawna działania: **Kodeks spółek handlowych**

Forma prawna: **spółka akcyjna**

REGON 930423002

NIP 899-10-20-923

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000093832.

1.3.1. Adres siedziby Spółki

Siedzibą Spółki jest **Wrocław**

Adres spółki: **ulica Raclawicka 15/19, 53-149 Wrocław**

tel. 71/ 799-39-00 do 03

fax 71/ 799-39-05

e -mail: sekretariat@budopol.wroc.pl

www.budopol.wroc.pl

1.3.2. Przedmiot działalności

Zgodnie z § 7 Statutu, przedmiotem działalności BUDOPOL WROCLAW S.A. jest działalność budowlano-montażowa, a od 2010, po zarejestrowaniu zmian w Statucie, rozszerzono przedmiot działalności o działalność holdingów.

1.4. Informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).

2. Zagadnienia korporacyjne

2.1. Kapitał podstawowy

Kapitał zakładowy BUDOPOL WROCLAW S.A. na dzień 31.12.2011r. wynosi 52.000.000,00 zł i jest podzielony na:

- | | | | |
|---|------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| • | 100.000 akcji | na okaziciela serii A | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 700.000 akcji | na okaziciela serii B | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 700.000 akcji | na okaziciela serii C | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 1 500.000 akcji | na okaziciela serii D | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 1 500.000 akcji | na okaziciela serii E | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 7 500.000 akcji | na okaziciela serii F | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 1 000.000 akcji | na okaziciela serii G | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 13 000.000 akcji | na okaziciela serii H | w cenie nominalnej 1,00 zł każda, |
| • | 26 000.000 akcji | na okaziciela serii I | w cenie nominalnej 1,00 zł każda. |

W dniu 17.12.2009 roku NWZA BUDOPOL WROCLAW S.A. podjęło Uchwały Nr 2/12/2009 i Nr 3/12/2009 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) złotych w drodze emisji 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty oraz w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) złotych w drodze emisji 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty (*więcej na ten temat w pkt. 2.5*).

W dniu 15 stycznia 2010 r. Zarząd BUDOPOL WROCŁAW S.A. otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o zarejestrowaniu warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

W związku z upływem w dniu 31.07.2011 r. terminu na złożenie przez uprawnionych oświadczeń o wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz ze względu na brak zgłoszeń w przedmiocie realizacji praw z ww. warrantów, Rada Nadzorcza Spółki na podstawie uchwały Nr 12/2011 z dnia 05.08.2011 r. podjęła decyzję o umorzeniu warrantów subskrypcyjnych serii A nabytych przez uprawnionych zgodnie z Regulaminem Programu Motywacyjnego. (dot. odcinka zbiorowego imiennego warrantu subskrypcyjnego serii A o numerach 1-125000 oraz od 250001-600000)

2.2. Władze BUDOPOL WROCŁAW S.A.

2.2.1. Rada Nadzorcza - zmiany w składzie osób nadzorujących w okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej był następujący:

Przewodniczący: Janusz Konopka,
Członkowie: Luiza Berg,
Henryk Jukowski,
Zbigniew Walas,
Mirośław Kadłubowski,
Adam Michalski

W okresie od 01.01.2011 r. do 30.03.2011 r. w BUDOPOL WROCŁAW S.A. funkcjonowała Rada Nadzorcza w następującym składzie:

Przewodniczący: Janusz Konopka

Członkowie: Grzegorz Antkowiak

Zbigniew Walas

Luiza Berg

Henryk Jukowski

Henryk Feliks

W dniu 30 marca 2011 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy BUDOPOL WROCŁAW S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania Rady Nadzorczej na okres 3-letniej wspólnej kadencji (uchwały nr od 8a do 8g), w skład której wchodziły następujące osoby nadzorujące: Janusz Konopka, Luiza Berg, Henryk Jukowski, Zbigniew Walas, Henryk Feliks, Mirośław Kadłubowski, Adam Michalski. W związku z dokonanym powołaniem Rada Nadzorcza Spółki składa się z 7 osób. (Raport bieżący nr 7/2011 z dnia 31 marca 2011)

W dniu 3 października 2011 roku Pan Henryk Feliks złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. (Raport bieżący nr 13/2011)

2.2.2. Zarząd - zmiany w składzie osób zarządzających w okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

W okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. była kierowana przez Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu	Mirosław Motyka
Wiceprezes Zarządu	Andrzej Kostrzewa
Członek Zarządu	Marzanna Adamska

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

2.3. Akcjonariat. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu

Lista akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu zgodnie z informacjami posiadanymi przez BUDOPOL WROCŁAW S.A. na dzień przekazania do publicznej wiadomości niniejszego sprawozdania.

Akcje Spółki nie są uprzywilejowane co do głosu – każda akcja uprawnia do jednego głosu.

Stan akcjonariatu na dzień sporządzenia sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Akcjonariusze	Liczba akcji ogółem	Liczba akcji imiennych	Liczba akcji na okaziciela	Udział w kapitale zakładowym w %	Udział w głosach na WZA w %	Liczba głosów na WZA
GANT DEVELOPMENT S.A.	17.153.800	brak	17.153.800	32,99	32,99	17.153.800
IPO28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV SUPPORT 2 Spółka komandytowo-akcyjna*	4.862.343	brak	4.862.343	9,35	9,35	4.862.343
Pozostali	29.983.857	Brak	29.983.857	57,66	57,66	29.983.857
Razem	52 000 000	Brak	52 000 000	100,00	100,00	52 000 000

*W dniu 18.07.2011r. została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza w SPV SUPPORT 2 S.K.A. z dotychczasowego KANTOR Sp. z o.o. na nowego IPO28 Sp. z o.o. Jednocześnie uległa zmianie nazwa spółki. Obecnie spółka działa pod firmą **IPO28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV SUPPORT S. K. A.** z siedzibą w Warszawie.

2.4. Informacje o nabyciu akcji własnych

Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. nie nabyła akcji własnych.

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

W dniu 17.12.2009 NWZA BUDOPOL WROCŁAW S.A. podjęło Uchwały Nr 2/12/2009 i Nr 3/12/2009 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) złotych w drodze emisji 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty oraz w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) złotych w drodze emisji 600.000 (słownie: sześciuset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty.

Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego było przyznanie praw do objęcia akcji:

- **serii J posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A**, wyemitowanych na podstawie uchwały numer 4/12/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17 grudnia 2009 roku,
- **serii K posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii B**, wyemitowanych na podstawie uchwały numer 5/12/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17 grudnia 2009 roku.

Warranty subskrypcyjne serii A i serii B wyemitowane zostały nieodpłatnie. Każdy warrant subskrypcyjny serii A uprawnia do objęcia 1 (słownie: jednej) akcji serii J, a każdy warrant subskrypcyjny serii B uprawnia do objęcia 1 (słownie: jednej) akcji serii K.

Akcje serii J będą uprawnione do wypłat z zysku począwszy od zysku przeznaczanego do podziału za rok obrotowy 2011, tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku. Akcje serii K będą uprawnione do wypłat z zysku począwszy od zysku przeznaczanego do podziału za rok obrotowy 2012, tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Prawo do objęcia akcji serii J przysługuje wyłącznie posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A, a do objęcia akcji serii K przysługuje wyłącznie posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii B, którzy spełnią wszystkie warunki określone w uchwale o ich emisji oraz Regulaminie Programu Motywacyjnego. (więcej o Programie Motywacyjnym na stronie www.budopol.wroc.pl Raport bieżący Nr 3/2010 oraz na stronach 30 - 31 i 33 - 34 oraz 41 „Sprawozdania Finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2011”).

W dniu 06.06.2011 r. Rada Nadzorcza BUDOPOL WROCŁAW S.A. na mocy uchwały Nr 10/2011, w związku z rozwiązaniem stosunku prawnego łączącego p. Roberta Cembrzyńskiego ze Spółką, podjęła decyzję o umorzeniu warrantów subskrypcyjnych serii A i B nabytych przez uprawnionego na mocy umowy z dnia 25 stycznia 2010 r. (dot. odcinka zbiorowego imiennego warrantu subskrypcyjnego serii A o numerach 125001 – 250000 oraz odcinka zbiorowego imiennego warrantu subskrypcyjnego serii B o numerach 125001 – 250000).

W związku z upływem w dniu **31.07.2011** r. terminu na złożenie przez uprawnionych oświadczeń o wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz ze względu na brak zgłoszeń w przedmiocie realizacji praw z ww. warrantów, Rada Nadzorcza Spółki na podstawie uchwały Nr 12/2011 z dnia 05.08.2011 r. podjęła decyzję o umorzeniu warrantów subskrypcyjnych serii A nabytych przez uprawnionych zgodnie z Regulaminem Programu Motywacyjnego (dot. odcinka zbiorowego imiennego warrantu subskrypcyjnego serii A o numerach 1-125000 oraz od 250001-600000).

2.6. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Żaden z akcjonariuszy posiadający akcje BUDOPOL WROCŁAW S.A. nie ma specjalnych uprawnień kontrolnych w stosunku do Spółki.

2.7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki

Nie występują żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadającego na akcje Spółki.

2.8. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

W związku z art. 160 ustawy z dnia 29.07.2005r. o obrocie instrumentami finansowymi (t. jedn. z dnia 08.10.2010 r. Dz. U. nr 211, poz. 1384) oraz w związku z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15.11.2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych (Dz. U. z 2005r., Nr 229, poz. 1950), Zarząd Spółki podaje zestawienie stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące BUDOPOL WROCŁAW S.A. na dzień przekazania sprawozdania.

Stan posiadania akcji przez Członków Zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna w zł	Udział w % w kapitale zakładowym	Udział w % w ogólnej ilości głosów na WZ
Mirosław Motyka – Prezes Zarządu	25 000	25 000	0,05%	0,05%
Marzanna Adamska – Członek Zarządu	94 050	94 050	0,18%	0,18%
RAZEM Zarząd	119 050	119 050	0,23%	0,23%

Zgodnie z Raportem bieżącym nr 1/2012 z dnia 20 marca 2012 r. Pan Mirosław Motyka, Prezes Zarządu Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A., przekazał informację zgodnie z art. 160 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, iż w dniu 18 sierpnia 2011 r. nabył na rynku regulowanym GPW w trybie transakcji sesyjnej zwykłej 2 600 sztuk akcji Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. po średniej cenie 0,95 zł za jedną akcję.

Stan posiadania akcji przez Członków Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji BUDOPOL WROCŁAW S.A.

2.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką

Od 2010 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. Więcej na ten temat w rozdziale 4.7 niniejszego sprawozdania.

2.10. 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 przez przejęcie

Członkowie Zarządu są zatrudnieni na podstawie umów o pracę. Umowy o pracę z Panem Mirosławem Motyką - Prezesem Zarządu – Dyrektorem Generalnym, Panem Andrzejem Kostrzewą – Wiceprezesem Zarządu – Dyrektorem ds. Produkcji, Panią Marzanną Adamską – Członkiem Zarządu - Dyrektorem ds. Finansowych nie przewidują szczególnych świadczeń wypłacanych w chwili rozwiązania stosunku pracy z powyższymi osobami.

Członkowie Zarządu nie są stronami umów o zakazie konkurencji po ustaniu stosunku pracy.

2.11. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółkę BUDOPOL WROCŁAW S.A. / stan na 31.12.2011r./

Członkowie organów	Wynagrodzenia obciążające
	Koszty w tys. zł
Zarządzających w tym	949,0
Mirosław Motyka	370,5
Marzanna Adamska	270,5
Andrzej Kostrzewa	308,0
Nadzorujących w tym:	37,0
Janusz Konopka	10,0
Grzegorz Antkowiak	2,0
Zbigniew Walas	4,0
Luiza Berg	5,0
Henryk Jukowski	4,0
Henryk Feliks	4,0
Mirosław Kadłubowski	4,0
Adam Michalski	4,0

W okresie 01.01.2011 – 31.12.2011 roku Członkom Zarządu ani Członkom Rady Nadzorczej nie przyznano świadczeń w naturze.

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

Spółka nie jest stroną żadnych istotnych postępowań arbitrażowych i sądowych.

3. Sytuacja w gospodarce polskiej w 2011r. – branża budowlana

Kondycja polskiej gospodarki, w tym sektora budowlanego, prezentuje się całkiem nieźle na tle wskaźników i nastrojów w innych krajach europejskich. Nie ulega jednak wątpliwości, że kumulację efektu Euro 2012 w przyszłym roku będziemy już mieli za sobą.

Przewidywania analityków co do rozwoju sytuacji w dłuższym okresie czasu są mniej optymistyczne. Warto zaznaczyć, że wzrastająca niepewność co do sytuacji gospodarczej na świecie będzie z czasem skutkować także ochłodzeniem koniunktury gospodarczej w Polsce. W związku z tym, w 2013 r. spodziewana jest korekta ponad dziesięcioletnich wzrostów - wartość produkcji budowlano-montażowej zmniejszy się o około 4%. Taka sytuacja będzie efektem swoistego odreagowania po nieobecnych już wówczas "impulsie" EURO 2012 oraz z powodu wyczerpania środków unijnych współfinansujących inwestycje infrastrukturalne.

Opisany scenariusz rozwoju wypadków na polskim rynku budowlanym może być zakłócony przez czynniki zewnętrzne związane z sytuacją międzynarodową oraz problemami fiskalnymi państw strefy Euro. Ponadto problemy gospodarcze UE mogą wpłynąć na kształt przyszłego budżetu unijnego na lata 2014 - 2020. Konieczność oszczędności budżetowych może przełożyć się na zmniejszone względem oczekiwań środki finansowe przysługujące Polsce na realizację projektów infrastrukturalnych.

Według wstępnych danych GUS produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych), obejmująca roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym, zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób, była w grudniu 2011 r. o 14,6% wyższa niż przed rokiem i o 40,6% wyższa w porównaniu do listopada 2011 r. W stosunku do grudnia 2010 r. produkcja wzrosła w jednostkach, których podstawowym rodzajem działalności są roboty specjalistyczne - o 34,7%, w specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 21,0%, a we wznoszeniu budynków pozostała na poziomie grudnia 2010 r.

Według wstępnych danych GUS, w okresie styczeń-grudzień 2011 r. oddano do użytkowania 131721 mieszkań, tj. o 3,0% mniej niż w 2010 r. i o 17,7% mniej w porównaniu z analogicznym okresem 2009 r. W ciągu dwunastu miesięcy 2011 r. wydano pozwolenia na budowę 184101 mieszkań, tj. o 5,2% więcej niż w analogicznym okresie 2010 r. Wzrosła również liczba mieszkań rozpoczętych – do 162200, tj. o 2,6%.

Największy udział (55,4%) w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mieli inwestorzy indywidualni, którzy w okresie styczeń-grudzień 2011 r. wybudowali o 3,7% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy w okresie dwunastu miesięcy 2011 r. oddali o 6,2% mieszkań mniej niż w analogicznym okresie 2010 r. Spółdzielnie mieszkaniowe w okresie dwunastu miesięcy 2011 r. oddały do użytkowania o 24,1% mniej niż przed rokiem, a pozostali inwestorzy (budownictwo komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe) oddali do użytkowania w ciągu dwunastu miesięcy 2011 r. łącznie o 31,8% mieszkań mniej niż w analogicznym okresie 2010 r.

Rynek budownictwa mieszkaniowego w 2011 roku i prognozy

Po dostrzegalnym spowolnieniu, które miało miejsce w 2009 r. i na początku 2010 r., sygnały płynące z rynku budownictwa mieszkaniowego w 2011 r. świadczyły o powrocie umiarkowanego optymizmu i wskazywały na zwiększoną liczbę inwestycji deweloperskich w budownictwie wielorodzinnym. O ile w 2009 r. niemal wszyscy inwestorzy wstrzymywali inwestycje, o tyle w latach 2010 - 2011 r. wielu z nich rozpoczynało nowe projekty, aby w okresie poprawiającej się koniunktury rynkowej mieć w ofercie mieszkania.

Obecny obraz rynku nie jest tylko bezpośrednią wypadkową bieżących wydarzeń makroekonomicznych, lecz w większym stopniu stanowi efekt decyzji i zachowań jego uczestników w okresie minionego roku lub dwóch lat. W konsekwencji już obecnie obserwujemy rekordowo wysoką podaż na rynku pierwotnym. Na pięciu największych lokalnych rynkach deweloperskich na koniec III kw. 2011 r. oferowanych było niemal 1050 wielorodzinnych inwestycji mieszkaniowych, w których nabyć można było łącznie 44,2 tys. mieszkań (więcej niż w szczycie hossy na rynku mieszkaniowym na przełomie 2007 i 2008 r.). Szczególnie największe firmy deweloperskie prowadzą aktywną politykę inwestycyjną w zakresie rozpoczynania nowych projektów, jak i gromadzenia środków finansowych na realizację kolejnych.

W przyszłym roku budownictwo mieszkaniowe może liczyć co najwyżej na ok. 2-procentowy wzrost rynku. Obserwując pogarszającą się koniunkturę rynkową, przewiduje się, że kolejne lata przyniosą już mniej optymistyczne dane a na ten stan rzeczy wpływ będą miały obecnie obserwowane czynniki przemawiające za ograniczeniem skali działalności na rynku mieszkaniowym tj.:

- niepewna sytuacja na rynkach międzynarodowych przekładająca się na wzrastającą niepewność inwestycyjną, co kształtuje nastrój wyczekiwania i wstrzymywania się z podejmowaniem decyzji o zakupie mieszkań i zaciąganiu kredytów hipotecznych;
- spodziewane zaostrzenie polityki kredytowej banków udzielających kredyty hipoteczne - od przyszłego roku banki zaczną sprawdzać bowiem, czy klient jest w stanie spłacić kredyt w 25 lat. Jeśli nie, to kredytu nie dostanie albo będzie to mniejsza kwota;
- utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe, oznaczające wysokie koszty obsługi kredytów hipotecznych i zmniejszające skłonność do ich zaciągania;
- rekordowo wysoka podaż niesprzedanych mieszkań w ofercie deweloperów na największych rynkach lokalnych (wyższa niż w szczycie hossy na rynku mieszkaniowym na przełomie 2007 i 2008 r.). Istnieje prawdopodobieństwo, że deweloperzy zastosują ponownie taktykę utrzymywania relatywnie wysokich cen mieszkań i będą się wstrzymywali z realizacją kolejnych dużych projektów;
- wygaszenie programu „Rodzina na swoim”, który do tej pory stymulował zachowania inwestorów. 31 sierpnia 2011r. weszły w życie nowe przepisy w ustawie, która reguluje program „Rodzina na swoim” - o kredyt z dopłatami do odsetek będzie się można starać do 31 grudnia 2012 roku – do tego dnia będą przyjmowane wnioski.

Kryzys powoduje ograniczenie wielu inwestycji, co dla firm budowlanych oznacza brak zleceń. Przedstawiciele branży nie ukrywają, że już teraz zdarza się im zawierać kontrakty tylko po, by przetrwać, a niekoniecznie zarabiać. Na rynku mieszkaniowym zaczynamy obserwować znaczne spowolnienie sprzedaży. Na dodatek jest dużo gotowych mieszkań. Deweloperzy nie rozpoczynają więc nowych budów, a to oznacza, że firmy budowlane nie mają zleceń. Podobna sytuacja dotyczy budownictwa komercyjnego, firmy budowlane, najczęściej te z sektora budownictwa drogowego, oceniają koniunkturę mniej optymistycznie niż wcześniej, ale prawdziwe problemy zaczną się za rok, bo kończyć się będzie realizacja kontraktów autostradowych.

Przewidywania dla branży budowlanej w najbliższej przyszłości:

- **Pogarszająca się koniunktura w branży budowlanej i oczekiwana mniejsza liczba zleceń ze strony sektora publicznego** - zmuszają firmy budowlane do dalszego konkutowania ceną w postępowaniach przetargowych - działania podejmowane w celu redukcji kosztów generalnego wykonawstwa to twarde negocjacje cenowe z podwykonawcami (64% wskazań) oraz dostawcami materiałów (58%), czyli czynniki wpływające bezpośrednio na koszty realizacji kontraktu przez co niestety tracą realnie wszystkie strony procesu inwestycyjnego – począwszy od dostawców materiałów i podwykonawców, skończywszy na samych inwestorach, którzy ostatecznie otrzymują produkt niższy jakościowo. W związku z powyższym, uczestnicy rynku oczekują na naprawę „Praw zamówień publicznych” w celu eliminacji najniższej ceny jako jedynego kryterium wyboru oferty.
- **Firmy budowlane w ocenie obecnej i przyszłej sytuacji rynkowej są dużo mniej optymistyczne** - na gorsze postrzeganie sytuacji w branży mają wpływ takie zjawiska, jak:

- utrzymująca się niepewność na rynkach finansowych,
 - dobiegająca końca faza realizacji większości inwestycji na Euro 2012,
 - konieczność cięć inwestycyjnych ze strony sektora publicznego,
 - brak wyraźnego ożywienia w inwestycjach sektora prywatnego,
 - prognozy produkcji budowlanej – wzrost w przyszłym roku wyniesie ok. 5% wobec ponad 15% w 2011 r.,
 - wzrost poniekąd „z rozpędu” kluczowego dla branży budowlanej sektora inżynieryjnego w 2012 r. dzięki zakontraktowanym wcześniej dużym projektom infrastrukturalnym, których ostateczna realizacja rozciągnie się na cały 2012 r., a w wielu przypadkach nawet na 2013 r.,
 - na ukończeniu plan drogowy - przed nami otwieranie kolejnych odcinków dróg i rozliczanie inwestycji z UE. W tym roku ogłoszono przetargi tylko na 300 km dróg. Zakładany jest także spadek wydatków na inwestycje drogowe z 33 mld zł w tym roku do 28 mld zł w roku przyszłym. Najgorszy dla branży drogowej będzie jednak rok 2013 i wydatki w wysokości 13 mld zł oraz średnio po 10–13 mld zł w nowej perspektywie finansowej.
- **Na tle innych branż przedsiębiorstwa budowlane mają największy problem z uzyskaniem zapłaty za sprzedane towary i wykonane usługi** - właśnie w tym sektorze zaobserwowano największy odsetek nieterminowo regulowanych faktur. Jednym z efektów spowolnienia może być fakt, że klienci i kontrahenci firm budowlanych nie regulują względem nich swoich płatności na czas. Z tego powodu 17,9 procent firm budowlanych jest zmuszonych zredukować zatrudnienie, a ponad połowa ograniczyć inwestycje. Ponad 70 procent przedsiębiorstw budowlanych ma problem z płynnością finansową, która jest efektem zatorów spowodowanych przez niewypłacalność ich partnerów biznesowych.
 - **Liczba upadłości firm jest najwyższa właśnie w sektorze budowlanym** i na przestrzeni roku wzrosła o kilkanaście procent.

Za najważniejsze determinanty rozwoju sytuacji na rynku budowlanym w najbliższym okresie zostały uznane m.in. :

- wpływ kryzysu na światowych rynkach finansowych na polską gospodarkę,
- wysokie tempo wykorzystania funduszy unijnych na finansowanie budownictwa obiektów infrastrukturalnych ,
- ostatnia faza ożywienia związanego z EURO 2012.

W nadchodzących latach głównym motorem napędowym powinien nadal pozostać segment budownictwa inżynieryjnego, w którym obecnie trwa prawdziwy okres żniw - faza realizacji kluczowych inwestycji i programów infrastrukturalnych. Wzrost rynku budowlanego w bieżącym roku szacowany jest na 14%, co więcej pozytywna tendencja ma zostać utrzymana także w 2012 r., choć sam przyrost nie będzie już tak imponujący.

Na przełomie marca i kwietnia 2012 r. wejdą w życie nowe przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wprowadza ona trzy rodzaje obowiązkowych rachunków powierniczych oraz wiele innych przepisów, które mają gwarantować klientom dewelopera, że nie stracą swoich pieniędzy. Dzięki tym uregulowaniom banki będą musiały lepiej pilnować pieniędzy osób kupujących mieszkanie. Art. 34 ustawy deweloperskiej przewiduje bowiem karę grzywny i pozbawienia wolności do dwóch lat za wypłacenie deweloperowi środków wbrew przepisom ustawy. Inne przepisy z kolei mówią, że „wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego”. Harmonogram będzie przewidywał przynajmniej cztery etapy realizacji budowy, a bank nie będzie mógł wypłacić pieniędzy, dopóki nie sprawdzi budowy. Ma przy tym mieć wgląd do rachunków bankowych dewelopera i dokumentacji przedsięwzięcia.

Mają być trzy rodzaje rachunków powierniczych:

- zamknięty (wypłata środków po zakończeniu inwestycji),
- otwarty (pieniądze deweloper będzie otrzymywał na określonych etapach inwestycji),
- otwarty zabezpieczony gwarancją bankową albo ubezpieczeniową.

Formę rachunku ma wybrać deweloper. Większość zdecyduje się na rachunek otwarty bez zabezpieczeń.

Prowadzenie tego typu rachunku będzie sporo kosztowało, co z pewnością deweloperzy odbiją sobie w cenie sprzedawanych mieszkań. /Renata Krupa-Dąbrowska Rzeczpospolita /

Główne problemy dla branży budowlanej rysujące się na horyzoncie, to:

- ciągły brak inwestorów prywatnych,
- groźba zmniejszenia zamówień ze strony samorządów,

- pogarszająca się rentowność - najbliższych kilka lat może jeszcze przynieść lekki wzrost rynku budowlanego, chociaż marża w kolejnych latach będzie się stopniowo zmniejszać. Nie będzie to gwałtowny spadek, ale można się spodziewać spadku rzędu 0,5-1 proc. rocznie.

Sytuacja w gospodarce polskiej w 2011r. wg danych GUS

	2010	2011
PKB (r/r)	3,8%	4,2*
Wskaźnik inflacji (r/r)	2,6%	4,3%
Zmiana % produkcji budowlano-montażowej XIII'11r do XII'10r	12,3%	14,6%
Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w sektorze przedsiębiorstw w XII 2011 (ogółem)	3 847,91 PLN	4 015,37 PLN

*)Brak danych rok do roku, dane dotyczą 3 kw. 2011 w stosunku do 3 kw. 2010 r.

Powyższe dane pochodzą z:

- Głównego Urzędu Statystycznego,
- PAP
- PMR pt. "Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2011 - Analiza porównawcza województw i prognozy rozwoju na lata 2011-2014"
- Branża budowlana w kryzysie – K. Sikorska / eGospodarka.pl /
- www.eulerhermes.pl
- Branża budowlana jednak spowalnia –A.Baranowska-Skimina / eGospodarka.pl /
- www.asm-poland.com.pl
- „Sektor budowlany nie dał się kryzysowi” A. Baranowska-Skimina / eGospodarka.pl /
- Raport "Polski Rynek Budowlany - 2011. Prognozy na lata 2011-2013" opracowany przez Emmerson S.A.

4. Działalność Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. w 2011r.

4.1. Zdarzenia w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011 istotnie wpływające na działalność Spółki

- UMOWA ZAKUPU CERTYFIKATÓW INWESTYCYJNYCH - w dniu 30 marca 2011 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. nabyła od Gant Development (Cyprus) Limited aktywa o znacznej wartości, poprzez objęcie 57 Certyfikatów Inwestycyjnych serii C wyemitowanych przez Budopol FIZ z siedzibą w Krakowie, za łączną cenę 6 236 tys. zł. Umowa sprzedaży przewidywała skorygowanie ceny sprzedaży o różnicę wynikającą z wyceny aktywów netto Funduszu dokonanej w ostatnim dniu roboczym pierwszego kwartału kalendarzowego 2011 roku, tj. w dniu 31.03.2011. Korekta wyniosła 141 176,53 zł.
- ANEKS DO UMOWY KREDYTOWEJ z dnia 29.07.2010 r. - w dniu 22 lipca 2011 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z podmiotem zależnym - spółką Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. podpisały z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach aneks do umowy wieloproduktowej w formie kredytów złotych obrotowych. Na podstawie aneksu podwyższona została łączna kwota dostępnego kredytu z 12 mln zł do 15 mln zł. Strony ustaliły również, że okres udostępnienia kredytu przyznanego umową zostaje przedłużony do dnia 03.08.2012 r. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.
- ANEKS DO UMOWY KREDYTOWEJ z dnia 29.07.2010 r. - w dniu 4 października 2011 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z podmiotami zależnymi - spółką Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podpisały z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach aneks do umowy wieloproduktowej w formie kredytów złotych obrotowych. Na podstawie aneksu podwyższona została łączna kwota dostępnego kredytu z 15 mln zł do 20,5 mln zł. Zmiana kwoty związana jest z udostępnieniem nowego produktu w postaci gwarancji bankowych w kwocie limitu 5,5 mln zł. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.
- SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW - w dniu 30 grudnia 2011 roku na podstawie umowy sprzedaży BUDOPOL WROCŁAW S.A. sprzedała Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 185 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy, które dają prawo do wykonywania 185 głosów na Zgromadzeniu Wspólników za cenę wynoszącą 2 884 150,00 zł.

Po transakcji nabycia Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty stał się właścicielem 385 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o.

- **UMORZENIE CERTYFIKATÓW** - w dniu 22 grudnia 2011 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. złożyła żądanie wykupu 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B. W dniu 30 grudnia 2011 roku Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty dokonał wykupu 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B za łączną ceną 9 061,1 tys. zł. Koszt nabycia wykupionych Certyfikatów Inwestycyjnych wyniósł 7 110,7 tys. zł.

Ponadto w prezentowanym okresie nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. W ocenie Spółki nie ma innych informacji niż ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym, które byłyby istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian ani informacji, które są istotne dla możliwości realizacji zobowiązań.

4.2. Oferta Spółki – realizowane zadania

W prezentowanym okresie realizowane były wyszczególnione poniżej zadania budowlano-montażowe:

	Nazwa Zadania	Nr Kontraktu	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
PB 26	Zespół budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą ul. Karpia w Poznaniu (trzy etapy)	Umowa z dnia 15.09.2008	30.10.2008	31.01.2011
PB 33	Budowa osiedla budynków wielorodzinnych z częścią usługową „Myśliwska Park” w Gdańsku	Umowa z dnia 15.09.2008	15.09.2008	07.09.2011

4.3. Sprzedaż

4.3.1. Główni odbiorcy

W 2011 roku Spółka realizowała kontrakty budowlane na zlecenie spółek z grupy GANT:

- „GANT PMG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MORENA” s. k. a. 49% ogółu sprzedaży Spółki;
- „GANT PM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JKM KARPIA” s. k. a. 9% ogółu sprzedaży Spółki;

Pozostałe przychody dotyczyły działalności holdingowej oraz usług świadczonych na rzecz podwykonawców realizujących poszczególne prace na realizowanych kontraktach budowlanych.

4.3.2. Struktura sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży netto w podziale na główne produkty w latach 2008 – 2011 przedstawia się następująco:

	31.12.2008		31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	(w tys. zł)	Udział %	(w tys. zł)	Udział %	(w tys. zł)	Udział %	(w tys. zł)	Udział %
Budynki mieszkalne	64 489	55,17%	67 252	97,23%	66 142	95,94%	14 781	68,87%
Budynki handlowo usługowe i biurowe	51 219	43,82%	1 259	1,82%	456	0,66%	-	-
Razem produkcja bud. – montażowa	115 708	98,99	68 511	99,05%	66 598	96,60%	14 781	68,87%

Pozostałe usługi	1 168	1,00%	626	0,90%	2 331	3,38%	6 282	29,27%
Razem sprzedaż usług	116 876	99,99%	69 137	99,95%	68 929	99,98%	21 063	98,14%
Sprzedaż materiałów i towarów	8	0,01%	37	0,05%	11	0,02%	399	1,86%
RAZEM	116 884	100,00%	69 174	100,00%	68 940	100,00%	21 462	100,00%

Wzrost udziału przychodów ze sprzedaży pozostałych usług związany jest ze wzrostem usług świadczonych przez Spółkę na rzecz podmiotów w Grupy Kapitałowej.

4.3.3. Terytorialna struktura sprzedaży usług budowlanych

Usługi oferowane przez BUDOPOL WROCŁAW S.A. są sprzedawane na rynku krajowym. Poniżej zaprezentowano strukturę terytorialną przychodów ze sprzedaży usług Spółki w ujęciu procentowym w latach 2008 - 2011 na dzień 31 grudnia.

	31.12.2008		31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	(w tys. zł)	(%)	(w tys. zł)	(%)	(w tys. zł)	(%)	(w tys. zł)	(%)
Województwo								
Wielkopolskie	8 162	6,98%	38 336	55,45%	29 615	42,97%	2 919	13,86%
Pomorskie	116	0,10%	7 470	10,80%	26 615	38,61%	11 856	56,28%
Małopolskie	11	0,01%	4 860	7,03%	9 101	13,20%	6	0,03%
Dolnośląskie	95 359	81,59%	3 164	4,58%	2 875	4,17%	6 282	29,83%
Opolskie	13 228	11,32%	15 307	22,14%	723	1,05%	-	-
Razem	116 876	100,00%	69 137	100,00%	68 929	100,00%	21 063	100,00%

4.3.4. Sezonowość sprzedaży

W prezentowanym okresie nie występowały zjawiska sezonowości lub cykliczności w działalności Spółki. Zjawisko sezonowości sprzedaży charakteryzuje całą branżę budowlaną, z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień-listopad. Spółka stara się ograniczać zjawisko sezonowości sprzedaży, konstruując harmonogramy prowadzonych robót tak, aby w okresie zimowym zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków. Spółka przychody osiąga ze sprzedaży robót budowlano-montażowych. Istotny wpływ na sprzedaż mają warunki atmosferyczne oraz harmonogram robót podpisano kontraktu.

4.4. Zaopatrzenie

4.4.1. Polityka zaopatrzenia

BUDOPOL WROCŁAW S.A., działając zgodnie z przyjętymi procedurami Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2008, nawiązuje i utrzymuje współpracę z dostawcami, którzy po spełnieniu ściśle określonych wymogów, umieszczani są na liście kwalifikowanych dostawców. Na jej podstawie Dział Zabezpieczenia Technicznego i Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów budowlanych do realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych. Spółka na każdy istotny produkt (materiał, usługę, wyrób) posiada nie mniej niż dwóch dostawców. Takie działanie daje gwarancję świadczenia usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnia ciągłość dostaw.

4.4.2. Główni dostawcy

W okresie 01.01.2011 – 31.12.2011 Spółka była zaopatrywana w materiały budowlane i usługi głównie przez następujące firmy:

Dostawcy materiałów, sprzętu oraz usług podwykonawczych:

- INBUD Sp. z o. o.
- PORTAL – BUD - INWEST Sp. z o.o.
- MARTOM Marcin Kruk
- ME WIELKOPOLSKIE Sp. z o.o.
- DROGOMOST Sp. o.o.
- VIDIA Henryk Gaweł
- Konsorcjum Stali S.A.

Wyżej wymienione firmy nie są podmiotami powiązanymi ze Spółką. Udział zakupów największego usługodawcy tj. INBUD Sp. z o.o. wynosi około 8% w przychodach ze sprzedaży Spółki. Udział usług pozostałych wymienionych firm łącznie stanowi około 20%.

Współpraca zarówno z wieloletnimi jak i nowymi dostawcami materiałów budowlanych i usług w prezentowanym okresie kontynuowana była na preferencyjnych warunkach finansowych i przebiegała bez zakłóceń. W prezentowanym okresie Spółka nie miała istotnych problemów w zaopatrywaniu w materiały budowlane i w usługi na realizowanych inwestycjach także w nowych regionach, a zawdzięcza to m.in. terminowemu regulowaniu zobowiązań.

4.5. Znaczące umowy dla działalności Spółki

W 2011 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. zawarła następujące znaczące dla działalności Spółki umowy:

- **UMOWA ZAKUPU CERTYFIKATÓW INWESTYCYJNYCH** - w dniu 30 marca 2011 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. nabyła od Gant Development (Cypr) Limited aktywa o znacznej wartości, poprzez objęcie 57 Certyfikatów Inwestycyjnych serii C wyemitowanych przez Budopol FIZ z siedzibą w Krakowie, za łączną cenę 6 236 tys. zł. Umowa sprzedaży przewidywała skorygowanie ceny sprzedaży o różnicę wynikającą z wyceny aktywów netto Funduszu dokonanej w ostatnim dniu roboczym pierwszego kwartału kalendarzowego 2011 roku, tj. w dniu 31.03.2011. Korekta wyniosła 141 176,53 zł.
- **ANEKS DO UMOWY KREDYTOWEJ** z dnia 29.07.2010 r. - w dniu 22 lipca 2011 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z podmiotem zależnym - spółką Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. podpisały z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach aneks do umowy wieloproduktowej w formie kredytów złotych obrotowych. Na podstawie aneksu podwyższona została łączna kwota dostępnego kredytu z 12 mln zł do 15 mln zł. Strony ustaliły również, że okres udostępnienia kredytu przyznanego umową zostaje przedłużony do dnia 03.08.2012 r. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.
- **ANEKS DO UMOWY KREDYTOWEJ** z dnia 29.07.2010 r. - w dniu 4 października 2011 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z podmiotami zależnymi - spółką Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podpisały z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach aneks do umowy wieloproduktowej w formie kredytów złotych obrotowych. Na podstawie aneksu podwyższona została łączna kwota dostępnego kredytu z 15 mln zł do 20,5 mln zł. Zmiana kwoty związana jest z udostępnieniem nowego produktu w postaci gwarancji bankowych w kwocie limitu 5,5 mln zł. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.
- **UMORZENIE CERTYFIKATÓW** - w dniu 22 grudnia 2011 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. złożyła żądanie wykupu 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B. W dniu 30 grudnia 2011 roku Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty dokonał wykupu 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B za łączną ceną 9 061,1 tys. zł. Koszt nabycia wykupionych Certyfikatów Inwestycyjnych wyniósł 7 110,7 tys. zł.

- **SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW** - w dniu 30.12.2011 r. na podstawie umowy sprzedaży Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. sprzedała Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 185 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy, które dają prawo do wykonywania 185 głosów na Zgromadzeniu Wspólników za cenę wynoszącą 2 884 150,00 zł. Po transakcji nabycia Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty stał się właścicielem 385 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o.

UMOWY HOLDINGOWE W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ BUDOPOL WROCŁAW S.A.

- **UMOWA O WSPÓŁPRACĘ Aneks nr 3** do umowy zawartej w dniu 01 lutego 2010 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. a Budopol GW Sp. z o.o. zmieniający wynagrodzenie z tytułu zarządzania z **1 225 000 zł netto kwartalnie** powiększone o marżę własną 5% **na 1 241 600 zł netto kwartalnie** powiększone o marżę własną 5%. Przedmiotem umowy jest kompleksowe świadczenie usług z zakresu obsługi administracyjno-biurowej, marketingowej, księgowej, kadrowej i informatycznej oraz kompleksowych usług z zakresu ofertowania i kalkulacji robót budowlanych, obsługi BHP, zabezpieczenia technicznego oraz zaopatrzenia. Usługi objęte umową świadczone są z uwzględnieniem reguł rynkowych.
- **UMOWA O ZARZĄDZANIE SPÓŁKĄ KOMANDYTOWO - AKCYJNĄ Aneks nr 2** do umowy zawartej w dniu 05 marca 2010 roku pomiędzy Budopol GW Sp. z o.o. a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. zmieniający wynagrodzenie z tytułu zarządzania z **105 000 zł netto kwartalnie** powiększone o marżę własną 5% **na 1 360 000 zł netto kwartalnie** powiększone o marżę własną 5%. W ramach umowy Budopol GW Sp. z o.o. zarządza Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A., zapewniając kompleksowe świadczenie usług z zakresu obsługi administracyjno-biurowej, marketingowej i informatycznej oraz kompleksowych usług z zakresu ofertowania i kalkulacji robót budowlanych, obsługi BHP, zabezpieczenia technicznego oraz zaopatrzenia. Usługi objęte umową świadczone są z uwzględnieniem reguł rynkowych.
- **UMOWA O ZARZĄDZANIE SPÓŁKĄ KOMANDYTOWO-AKCYJNĄ** zawarta w dniu 3 października 2011 roku pomiędzy Budopol GW Sp. z o.o. a Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. ustalająca wynagrodzenie z tytułu zarządzania na 10 110,00 złotych netto (słownie: dziesięć tysięcy sto dziesięć złotych) za okres od 03.10.2011 do 31.12.2011 r., powiększone o marżę własną 5%. W ramach umowy Budopol GW Sp. z o.o. zarządza Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., zapewniając kompleksowe świadczenie usług z zakresu obsługi administracyjno-biurowej, marketingowej i informatycznej oraz kompleksowych usług z zakresu ofertowania i kalkulacji robót budowlanych, obsługi BHP, zabezpieczenia technicznego oraz zaopatrzenia. Usługi objęte umową świadczone są z uwzględnieniem reguł rynkowych.
- **UMOWA O ZARZĄDZANIE SPÓŁKĄ KOMANDYTOWO-AKCYJNĄ** zawarta w dniu 09 listopada 2011 roku pomiędzy Budopol GW Sp. z o.o. a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. ustalająca wynagrodzenie z tytułu zarządzania na **7 570,00** złotych netto za okres od 09.11.2011 do 31.12.2011 r. powiększone o marżę własną 5%. W ramach umowy Budopol GW Sp. z o.o. zarządza Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A., zapewniając kompleksowe świadczenie usług z zakresu obsługi administracyjno-biurowej, marketingowej i informatycznej oraz kompleksowych usług z zakresu ofertowania i kalkulacji robót budowlanych, obsługi BHP, zabezpieczenia technicznego oraz zaopatrzenia. Usługi objęte umową świadczone są z uwzględnieniem reguł rynkowych.
- **UMOWA O ŚWIADCZENIE USŁUG KSIĘGOWYCH Aneks nr 3** do umowy zawartej w dniu 5 marca 2010 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. zmieniający wynagrodzenie z tytułu zarządzania z **46 000 zł netto kwartalnie** powiększone o marżę własną 5% **na 46 000 zł netto miesięcznie** powiększone o marżę własną 5%. Aneks dotyczył sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej. Przedmiotem umowy jest prowadzenie ksiąg rachunkowych, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz dokonywanie rozliczeń z urzędami skarbowymi i innymi kontrahentami.
- **UMOWA O ŚWIADCZENIE USŁUG KSIĘGOWYCH** zawarta w dniu 03 października 2011 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. a Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K.A. ustalająca wynagrodzenie z tytułu zarządzania na 8 120,00 zł netto kwartalnie powiększone o marżę własną 5%. Przedmiotem umowy jest prowadzenie ksiąg rachunkowych, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz dokonywanie rozliczeń z urzędami skarbowymi i innymi kontrahentami.
- **UMOWA O ŚWIADCZENIE USŁUG KSIĘGOWYCH** zawarta w dniu 9 listopada 2011 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. ustalająca wynagrodzenie z tytułu zarządzania na 4 750,00 zł netto kwartalnie powiększone o marżę własną 5%. Przedmiotem umowy jest prowadzenie ksiąg rachunkowych, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz dokonywanie rozliczeń z urzędami skarbowymi i innymi kontrahentami.

4.5.1. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada informacji na temat żadnych umów zawartych w 2011 roku pomiędzy akcjonariuszami Emitenta.

4.5.2. Istotne umowy współpracy (dostawy/sprzedaży) zawarte w 2011 r.

Spółka w ramach prowadzonej działalności prowadzi stałą współpracę z dostawcami materiałów budowlanych i sprzętu do realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych na podstawie zawieranych z nimi umów. W 2011 r. zawarte zostały umowy współpracy na dostawę materiałów z Konsorcjum Stali S.A.

4.6. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

W 2011 roku Spółka zgodnie z wcześniej przyjętą polityką dotyczącą zmian organizacyjnych związanych z tworzeniem i rozbudową Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. zakończyła realizację kontraktów budowlanych w Poznaniu i Gdańsku. Nowe zadania inwestycyjne realizowane są przez spółki celowe wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Spółka jako podmiot dominujący koncentruje swoją działalność na pozyskiwaniu nowych kontraktów oraz obsłudze holdingowej spółek zależnych.

4.7. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami

Na dzień 31.12.2011 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A., która obejmuje:

- **Budopol GW Sp. z o.o. - podmiot zależny** - w dniu 12 stycznia 2010 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. nabyła od GANT DEVELOPMENT S.A. 100% udziałów w spółce **Budopol GW Sp. z o.o.**, tj. 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy udział za cenę 100 000,000 zł. Spółka Budopol GW Sp. z o.o. zawiązana została aktem notarialnym (Repertorium A nr 22902/209) w dniu 5 listopada 2009 roku. Następnie Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabryczna, VI Wydział Gospodarczy KRS, postanowieniem z dnia 22.12.2009 r. dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Budopol GW Sp. z o.o. (Sygn. akt WR. VI NS- REJ. KRS/20578/09/1). Spółka została nabyta w związku z rozwojem struktury organizacyjnej BUDOPOL WROCŁAW S.A., przedmiotem jej działalności jest zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz spółek: Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A., Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. oraz Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A.
- **Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. – podmiot zależny** - w dniu 13 stycznia 2010 roku aktem notarialnym (Repertorium A nr 394/2010) została zawiązana spółka **Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A.** Założycielem spółki i jednocześnie jedynym komplementariuszem jest „Budopol GW” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych, który dzieli się na 5.000 akcji (pięć tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 5.000. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 10,00 (dziesięć) złotych. W dniu 1 lutego 2010 r. został złożony w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabryczna, wniosek o rejestrację spółki w Rejestrze Przedsiębiorców (Sygn. akt WR. VI NS -REJ.KRS/1609/10/287). W dniu 5 marca 2010 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabryczna, VI Wydział Gospodarczy KRS, wydał postanowienie o wpisie spółki do Rejestru Przedsiębiorców.
- **Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty** (wcześniej Forum XXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty) - w dniu 9 marca 2009 roku został wpisany do RFI pod numerem 447 Forum XXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (obecnie Budopol FIZ). FIZ podlega konsolidacji, ale jego aktywa i pasywa w całości są eliminowane w ramach zwykłych korekt konsolidacyjnych. Konsolidowane są aktywa spółki komandytowo – akcyjnej, w której Budopol FIZ posiada bezpośrednio udziały.
- **Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – podmiot zależny**, jest spółką powstałą w wyniku przekształcenia spółki z o.o. działającej pod firmą „Budopol Zebud” Sp. z o.o. w spółkę komandytowo – akcyjną. Powyższe przekształcenie nastąpiło na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 03.10.2011 r., na mocy regulacji zawartej w art. 551 Kodeksu spółek handlowych, ze skutkami przewidzianymi w szczególności w art. 553 §1 Kodeksu spółek handlowych. Przekształcenie spółki w aktualnie działającą formę prawną poprzedzone było okresem działalności jako Budopol - Zebud Sp. z o.o. oraz jako działalności gospodarczej prowadzonej pod firmą Przedsiębiorstwo Drogowe ZEBUD Edward Zawojski.

Zawiązanie spółki Budopol - Zebud Sp. z o.o. poprzedzone zostało zawarciem pomiędzy Panem Edwardem Zawojskim a BUDOPOL WROCŁAW S.A. w dniu **15.09.2010** r. przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w docelowej spółce Budopol –

Zebud Sp. z o.o. W dniu **05 października 2010** roku aktem notarialnym (Repertorium A nr 12728/2010) została zawiązana spółka **Budopol Zebud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**. Na wniosek o rejestrację spółki w Rejestrze Przedsiębiorców (Sygn. akt WR. VI NS -REJ.KRS/019210/10/170) w dniu 22 października 2010 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie o wpisie spółki do Rejestru Przedsiębiorców. Udziały w kapitale zakładowym zostały objęte i pokryte przez jedynego wspólnika spółki, tj. Pana Edwarda Zawojkiego, który objął 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 3.000,00 (trzy tysiące) złotych każdy udział. Na mocy umowy z dnia 7 grudnia 2010 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. nabyła od Pana Edwarda Zawojkiego 100% udziałów w spółce Budopol - Zebud Sp. z o. o. Łączna cena nabycia wyniosła 700.000 złotych. Na mocy umowy zawartej ze skutkiem prawnym na dzień 23.12.2010 r. Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty nabył od BUDOPOL WROCŁAW S.A. własność 100% udziałów Budopol – Zebud Sp. z o.o. Łączna cena nabycia wyniosła 700.000 złotych.

- **Budopol Raclawicka Sp. z o. o.- podmiot zależny** - do 28.02.2011 roku podmiot stowarzyszony, w którym Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. posiadała 50% udziałów. W dniu 1 marca 2011 roku Budopol FIZ nabył od spółki prawa cypryjskiego Gant Development (Cyprus) Limited 400 udziałów o wartości 500 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 200 tys. zł w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o. za cenę 6 218 tys. zł. Skorygowana wartość godziwa aktywów netto na dzień przejęcia kontroli wyniosła 10 224 tys. zł. W wyniku nabycia 50% udziałów Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. stała się właścicielem 100% udziałów w Budopol Raclawicka Sp. z o.o. W dniu 30 marca 2011 r. Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. odkupiła od Gant Development (Cyprus) Limited certyfikaty wyemitowane przez Budopol FIZ.
- **Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. – podmiot zależny** – W dniu 11 października 2011 roku na mocy aktu notarialnego (Repertorium A nr 12061/2011) zawiązana została spółka pod firmą Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI spółka komandytowo – akcyjna. Założycielem spółki i jednocześnie jedynym komplementariuszem jest Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. W dniu 9 listopada 2011 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej spółka Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI spółka komandytowo – akcyjna została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000401685 (Sygn. akt WR. VI. Ns - Rej. KRS 22478/11/019). Przedmiotem działalności spółki jest działalność budowlana. Kapitał zakładowy wynosi 50 000 złotych, który dzieli się na 5 000 akcji (pięć tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 5000. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 10,00 (dziesięć) złotych.

Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. ma obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
BUDOPOL WROCŁAW S.A. jako podmiot zależny wchodzi w skład Grupy Kapitałowej GANT DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Legnicy, ul. Rynek 28.

4.8. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W dniu 1 marca 2011 roku Budopol FIZ nabył od spółki prawa cypryjskiego Gant Development (Cyprus) Limited 400 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o. o. W wyniku tego nabycia spółka Budopol Raclawicka Sp. z o. o. stała się podmiotem zależnym od BUDOPOL WROCŁAW S.A. (do 28.02.2011 – podmiot stowarzyszony)

W dniu 30.12.2011 r. na podstawie umowy sprzedaży Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. sprzedała Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 185 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy, które dają prawo do wykonywania 185 głosów na Zgromadzeniu Wspólników za cenę wynoszącą 2 884 150,00 zł.

Po transakcji nabycia Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty stał się właścicielem 385 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o.

4.9. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi (w tys. zł)

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 roku:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych*	Przychody finansowe	Zakupy od podmiotów powiązanych	Saldo należności od podmiotów powiązanych	Inwestycje długoterminowe (w tym: weksle inwestycyjne, obligacje, pożyczki)	Inwestycje krótkoterminowe (w tym: weksle inwestycyjne, obligacje, pożyczki)	Saldo zobowiązań wobec podmiotów powiązanych
-------------------	--	---------------------	---------------------------------	---	---	--	--

	w tys. zł	w tys. zł	w tys. zł	w tys. zł	w tys. zł	w tys. zł	w tys. zł
transakcje w Grupie Kapitałowej Budopol Wrocław S.A. - podmioty zależne							
BUDOPOL GW SP. Z O.O. S.K.A.	1 451	10	20	851	-	-	8 529
BUDOPOL GW SP. Z O.O.	5 209	-	-	1 604	-	-	-
ZEBUD BUDOPOL GW SP. Z O.O. SKA	78	-	553	10	-	-	168
BUDOPOL GW SP. Z O.O. GRI SKA	10	-	-	13	-	-	-
BUDOPOL RACŁAWICKA SP. Z O.O.	2	-	474	2	-	-	14
Razem w GRUPIE BUDOPOL WROCŁAW S.A.	6 750	10	1 047	2 480	-	-	8 711
transakcje w Grupie Kapitałowej Gant z jednostkami (podmiotami) zależnymi od Ganta							
Gant Development S.A.	-	44	-	-	-	-	-
Gant PM Sp. z o.o. Kąty 1 S.K.A.	-	-	4	-	-	-	1
Gant PM Sp. z o.o. Kozia Górka S.K.A.	-	75	-	-	-	6 689	-
Gant PMG Sp. z o.o. Morena S.K.A.	10 512	113	277	3 090	-	-	1
Rafael Investment Sp. z o. o.	-	304	-	1 942	-	-	-
Gant PM Sp. z o.o. Przylesie S.K.A.	-	-	-	-	-	-	-
GANT PM Sp. z o.o. Na Olszy S.K.A.	6	22	-	235	-	-	-
Gant Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o. o.	-	-	-	-	-	-	-
Gant PM Sp. z o. o. JKM Karpia S.K.A.	1 936	37	202	-	-	-	-
Projekt Zawodzie Sp. z o.o.	-	43	-	-	-	590	-
RAZEM W GRUPIE GANT DEVELOPMENT S.A.	12 454	638	483	5 267	-	7 279	2
RAZEM	19 204	648	1 530	7 747	-	7 279	8 713

*)obejmuje wystawione faktury sprzedaży

Transakcje z podmiotami powiązanymi były zawierane na zasadach rynkowych z uwzględnieniem cen i warunków panujących na rynku.

Weksle inwestycyjne

Zestawienie wyemitowanych weksli inwestycyjnych według stanu na dzień 31.12.2011:

Emitent	Inwestor	data emisji	data wykupu	wartość nominalna w tys. zł
BUDOPOL WROCŁAW S.A.	BUDOPOL GW Sp. z o.o. S.K.A.	28-12-2011	31-12-2012	4 000,0
BUDOPOL WROCŁAW S.A.	BUDOPOL GW Sp. z o.o. S.K.A.	28-12-2011	31-12-2012	2 800,0
BUDOPOL WROCŁAW S.A.	BUDOPOL GW Sp. z o.o. S.K.A.	30-12-2011	31-12-2012	1 700,0

Umowy weksli inwestycyjnych nie są prawnie zabezpieczone w związku z minimalnym ryzykiem nieściągalności wynikającym z działania wewnątrz Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

Obligacje

Spółka na dzień 31 grudnia 2011 roku posiada obligacje wyemitowane przez podmiot powiązany stanowiące źródło dochodu z oprocentowania. Stopa procentowa tych papierów wartościowych wynosi 7% rocznie. Termin wymagalności obligacji przypada na 31 grudnia 2012 roku

Zestawienie objętych obligacji według stanu na dzień 31.12.2011 r.:

Emitent	Inwestor	data emisji	data wykupu	liczba obligacji	wartość nominalna 1 obligacji	wartość nominalna objętych obligacji
					w tys. zł	w tys. zł
Gant PM Sp. z o.o. Kozia Górka S.K.A.	BUDOPOL WROCLAW S.A.	30-12-2011	31-12-2012	6 688	1	6 688,0(*)

(*) obligacje oprocentowane - wysokość oprocentowania obligacji wynosi 7%. Wyplata oprocentowania nastąpi jednorazowo w dniu wykupu obligacji wraz z kwotą równą cenie nominalnej obligacji.

Umowy pożyczki

W dniu 13 marca 2009 r. Spółka BUDOPOL WROCLAW S.A. udzieliła pożyczki spółce Projekt Zawodzie Sp. z o.o. Kwota pożyczki – 1 125,0 tys.zł, termin zwrotu 31.12.2012 r., oprocentowanie Wibor 3M+1%. Zabezpieczenie pożyczki stanowią wierzytelności przysługujące pożyczkobiorcy z tytułu wynajmu nieruchomości w Warszawie przy ul. Zawodzie.

Do dnia 31 grudnia 2011 r. pożyczkobiorca dokonał spłaty pożyczki w kwocie 545,0 tys. zł.

Stan pożyczki na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 589,5 tys. zł, w tym 9,5 z tytułu naliczonych odsetek.

Certyfikaty Inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiada 494 certyfikatów o wartości 63 044,7 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2011 dokonano aktualizacji wyceny posiadanych certyfikatów w oparciu o wartość aktywów netto przypadających na certyfikat inwestycyjny. Efekt aktualizacji wyceny w wysokości 8 531,0 tys. zł został odniesiony na kapitał z aktualizacji wyceny.

4.10. Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

- ANEKS DO UMOWY KREDYTOWEJ z dnia 29.07.2010 r. - w dniu 22 lipca 2011 roku BUDOPOL WROCLAW S.A. wraz z podmiotem zależnym - spółką Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. podpisały z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach aneks do umowy wieloproduktowej w formie kredytów złotych obrotowych. Na podstawie aneksu podwyższona została łączna kwota dostępnego kredytu z 12 mln zł do 15 mln zł. Strony ustaliły również, że okres udostępnienia kredytu przyznanego umową zostaje przedłużony do dnia 3.08.2012r. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.
- ANEKS DO UMOWY KREDYTOWEJ z dnia 29.07.2010 r. - w dniu 4 października 2011 roku BUDOPOL WROCLAW S.A. wraz z podmiotami zależnymi - spółką Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podpisały z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach aneks do umowy wieloproduktowej w formie kredytów złotych obrotowych. Na podstawie aneksu podwyższona została łączna kwota dostępnego kredytu z 15 mln zł do 20,5 mln zł. Zmiana kwoty związana jest z udostępnieniem nowego produktu w postaci gwarancji bankowych w kwocie limitu 5,5 mln zł. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

Informacje na temat zabezpieczenia ww. umów kredytowych znajdują się w pkt. 36 „Sprawozdania Finansowego BUDOPOL WROCLAW S.A. za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2011.”

4.11. Informacje o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, a także udzielonych poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek, poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

➤ Udzielone pożyczki

W dniu 13 marca 2009 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. udzieliła pożyczki spółce Projekt Zawodzie Sp. z o.o. (spółka powiązana) Kwota pożyczki – 1.125 tys. zł, termin zwrotu 31-12-2012 r., oprocentowanie Wibor 3M+1%. Zabezpieczenie pożyczki stanowią wierzytelności przysługujące pożyczkobiorcy z tytułu wynajmu nieruchomości w Warszawie przy ul. Zawodzie. Stan pożyczki na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 589,5 tys. zł w tym 9,5 tys. zł z tytułu odsetek.

➤ Udzielone gwarancje

W sprawozdaniu Spółki pozycja aktywa warunkowe nie występuje. Zobowiązania warunkowe dotyczą udzielonych gwarancji ubezpieczeniowych z tytułu dobrego wykonania umów o roboty budowlane oraz należytego usuwania wad i usterek. Zestawienie udzielonych gwarancji w tys. zł wg stanu na 31.12.2010 i na 31.12.2011 zaprezentowano poniżej:

rodzaj gwarancji	na rzecz	stan na 31-12-2011 (w tys. zł)	termin	stan na 31-12-2010 (w tys. zł)	termin
g.ubezp.	Spółdzielnia mieszkaniowa Wrocław Południe	-	-	234	19.08.2011
g.ubezp.	JKM GANT Sp. z o. o. Poznań	598	13.01.2013	598	13.01.2013
g.ubezp.	JKM GANT Sp. z o. o. Poznań	552	14.03.2014	-	-
RAZEM		1 150	x	832	x
<i>w tym: wobec podmiotów powiązanych</i>		<i>1 150</i>	<i>x</i>	<i>598</i>	<i>x</i>

5. Sytuacja dochodowa i majątkowa Spółki

5.1. Informacja o zmianach w prezentacji danych

W okresie sprawozdawczym nie występowały zmiany w prezentacji danych ujętych w sprawozdaniu finansowym.

5.2. Sytuacja dochodowa – rachunek zysków i strat

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w 2011 roku wyniosły 21 462 tys. zł i stanowiły około 30% przychodów osiągniętych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W 2011 roku Spółka zgodnie z wcześniej przyjętą polityką dotyczącą zmian organizacyjnych związanych z tworzeniem i rozbudową Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. zakończyła realizację kontraktów budowlanych w Poznaniu i Gdańsku. Nowe zadania inwestycyjne realizowane są przez spółki celowe wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Spółka jako podmiot dominujący koncentruje swoją działalność na pozyskiwaniu nowych kontraktów oraz obsłudze holdingowej spółek zależnych.

W wyniku powyższych zmian w 2011 roku przychody ze sprzedaży są zdecydowanie niższe niż w latach poprzednich.

Zadania inwestycyjne realizowane w prezentowanym okresie:

Inwestycje zakończone

- Budowa Osiedla Mieszkaniowego Wielorodzinnego Myśliwska Park wraz z częścią usługową przy ul. Myśliwskiej 22 w Gdańsku, wartość kontraktu 46,1 mln zł. Kontrakt został zakończony w 2011 roku.
- Budowa zespołu budynków wielomieszkaniowych przy ulicy Karpię w Poznaniu (etap 1 i 2), wartość kontraktu obejmującego 2 etapy to 112 mln zł. Na dzień dzisiejszy zrealizowane zostały prace w ramach I i II etapu których wartość wynosi 78,8 mln zł. Kontrakt został zakończony w 2011 roku.

Poniższa tabela przedstawia wysokość uzyskanych przez Spółkę przychodów ze sprzedaży oraz wypracowanych zysków w latach 2008 - 2011 (w tys. zł.):

	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	116 884	69 174	68 940	21 462
Zysk ze sprzedaży brutto	10 941	5 964	6 104	-1 807
Zysk brutto	3 528	4 314	2 161	2 130
Zysk netto	3 304	3 508	1 838	1 416

Wyniki

Wynik brutto za 12 miesięcy 2011 roku wyniósł 2 130 tys. zł i był porównywalny do wyniku przed rokiem (na 31.12.2010 r. 2 161 tys. zł).

Strata ze sprzedaży brutto w kwocie -1 807 tys. zł była wynikiem strat poniesionych przez Spółkę przy realizacji zadania inwestycyjnego w Gdańsku. Głównym powodem strat było znaczne wydłużenie procesu budowlanego w stosunku do pierwotnych założeń oraz trudności z pozyskaniem rzetelnych wykonawców na lokalnym rynku.

Pozytywny wpływ na osiągnięty wynik brutto miała pozostała działalność operacyjna, która zamknęła się wynikiem w wysokości 134,3 tys. zł. Na ten poziom miały wpływ:

działania pozytywne:

– zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	118,4 tys. zł
– rozwiązane rezerwy	6,0 tys. zł
– rozwiązanie odpisu na należności	103,6 tys. zł
– odszkodowania	155,5 tys. zł
– inne	207,0 tys. zł

działania obniżające wynik:

– utworzenie odpisu na należności	185,7 tys. zł
– utworzone rezerwy	5,7 tys. zł
– odszkodowania i kary	67,1 tys. zł
– inne	197,7 tys. zł

Pozytywny wpływ na osiągnięty wynik brutto miała działalność finansowa, która zamknęła się wynikiem dodatnim w wysokości 5 007,5 tys. zł. Na ten poziom miały wpływ:

działania pozytywne:

– zysk ze zbycia inwestycji(*)	4 742,1 tys. zł
– odsetki oraz przychody z tytułu objęcia papierów dłużnych	169,7 tys. zł

– inne 695,8 tys. zł

(*) Zysk ze zbycia inwestycji dotyczył dwóch operacji.

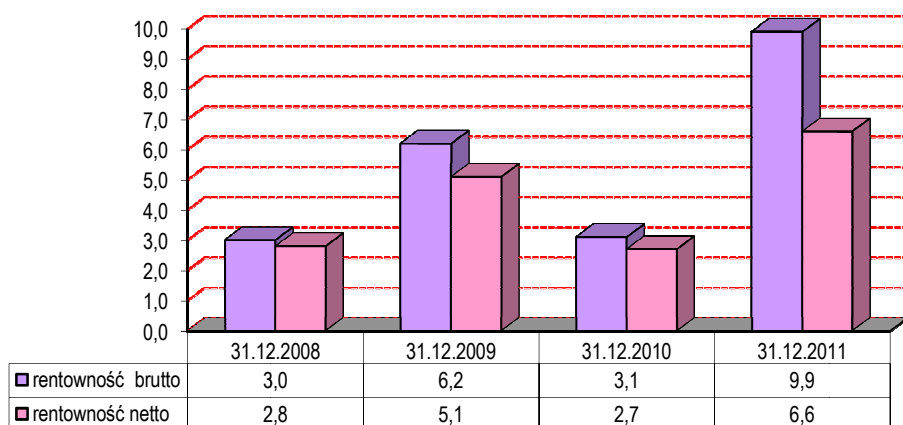
- zbycie udziałów Budopol Raclawicka Sp. z o.o. - w dniu 30.12.2011 r. na podstawie umowy sprzedaży Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. sprzedała Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 185 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 92,5 tys. zł, za cenę wynoszącą 2 884,2 tys. zł. Zysk na transakcji 2 791,7 tys. zł,
- umorzenie certyfikatów inwestycyjnych - w dniu 22 grudnia 2011 roku BUDOPOL WROCŁAW S.A. złożyła żądanie wykupu 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B. W dniu 30 grudnia 2011 roku Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty dokonał wykupu 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B za łączną ceną 9 061,1 tys. zł. Koszt nabycia wykupionych Certyfikatów Inwestycyjnych wyniósł 7 110,7 tys. zł. Wynik na transakcji umorzenia certyfikatów 1 950,4 tys. zł.

działania obniżające wynik:

– odsetki od zobowiązań 61,0 tys. zł
 – koszty z tytułu emisji papierów dłużnych 458,6 tys. zł
 – inne 80,5 tys. zł

Zysk brutto i netto w prezentowanym okresie oraz na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego kształtują się na porównywalnym poziomie. Wskaźniki rentowności zdecydowanie uległy poprawie z uwagi na spadek przychodów ze sprzedaży w 2011 roku.

Poniższy wykres przedstawia wskaźniki rentowności wyniku brutto i netto Spółki na 31 grudnia w latach 2008 – 2011.



5.2.1. Koszty zarządu

Poniższa tabela przedstawia koszty zarządu w latach 2008 – 2011 wg stanu na 31 grudnia

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011
Przychody za sprzedaży	116 884	69 174	68 940	21 462
Koszty zarządu	4 001	4 624	4 799	1 205
Udział kosztów zarządu w sprzedaży	3,4	6,7	7,0	5,6

W 2011 roku poziom kosztów zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. spadł w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 3 594 tys. (75%) i wyniósł 1 205 tys. zł. Spadek kosztów zarządu spowodowany był przyjętą polityką dotyczącą zmian organizacyjnych związanych z tworzeniem i rozbudową Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.. Spółka zakończyła realizację kontraktów budowlanych w Poznaniu i Gdańsku, a nowe zadania inwestycyjne realizuje przez spółki celowe wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Spółka jako podmiot dominujący koncentruje swoją działalność na pozyskiwaniu nowych kontraktów oraz obsłudze holdingowej spółek zależnych. W związku z powyższym część kosztów ponoszonych do tej pory jako koszty zarządu jest związana z obsługą holdingową spółek zależnych i odnoszona jest w ciężar kosztu wytworzenia.

5.3. Sytuacja majątkowa – bilans

Na 31.12.2011 roku suma bilansowa wyniosła 83 621 tys. zł i była o 13% wyższa niż przed rokiem. Udział aktywów obrotowych w aktywach ogółem wyniósł 23,1% (na koniec 2010 r. 34,6%), a ich wartość na 31.12.2011r. wyniosła 19 348 tys. zł. Udział aktywów trwałych wyniósł 76,9% (na koniec 2010 r. 65,4%), osiągając wartość 64 273 tys. zł. Struktura aktywów oraz ich wzrost związana jest z inwestycjami w długoterminowe instrumenty finansowe i wzrost ich wartości.

Poziom kapitałów własnych wyniósł 63 600 tys. zł, co stanowi 76,1% udziału w pasywach ogółem (na koniec 2009r. 74,8%) natomiast udział zobowiązań i rezerw na zobowiązania (20 021 tys. zł) wyniósł 23,9% (na koniec 2009r. 25,1%).

Kolejny z rzędu dodatni wynik finansowy oraz wzrost kapitałów z aktualizacji wyceny związany z wyceną certyfikatów inwestycyjnych wpłynął na wzrost sumy bilansowej Spółki. W Spółce pierwszy raz od wielu lat pojawił się kapitał zapasowy, który powstał w wyniku podziału zysku z roku 2010. Część wypracowanego zysku została przeznaczona na pokrycie strat z lat ubiegłych (1 644 tys. zł) a część odniesiona na kapitał zapasowy (188 tys. zł).

Wybrane pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej przedstawia poniższa tabela.

	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Aktywa trwałe	5 193	4 303	48 131	64 273
Aktywa obrotowe	65 775	70 552	25 461	19 348
Kapitały własne	46 847	50 260	55 084	63 600
<i>Kapitał zapasowy</i>	-	-	-	188
<i>Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny</i>	-	- 96	2 711	9 621
<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>			185	375
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 121	24 595	18 508	20 021

w tym

<i>Rezerwy</i>	1 364	747	1 678	3 497
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	2 257	4 360	2 327	-
Suma bilansowa	70 968	74 855	73 592	83 621

Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny powstał w wyniku przeszacowania aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Pozostały kapitał rezerwowý stanowią koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji.

5.4. Przepływy pieniężne

Na 31.12.2011 stan środków pieniężnych BUDOPOL WROCLAW S.A. wynosił 100 tys. zł. Na poziom tych środków składały się środki na rachunkach bankowych.

Stan środków na początek okresu **285 tys. zł**

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej - 5 503 tys. zł

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej - 4 945 tys. zł

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej 10 263 tys. zł

Stan środków na koniec okresu **100 tys. zł**

Stan środków pieniężnych w porównaniu z rokiem poprzednim spadł o 185 tys. zł .

5.5. Wybrane wskaźniki

Poniższe wskaźniki dotyczą lat 2008 – 2011

	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Rentowność zysku na sprzedaży netto	5,9	1,9	1,9	-14,0
ROA rentowności majątku	6,7	4,8	2,5	1,8
ROE rentowność kapitału własnego	10,7	7,2	3,5	2,4
Wskaźnik bieżącej płynności	2,7	2,9	1,4	1,1
Wskaźnik podwyższonej płynności	2,7	2,9	1,4	1,1
Wskaźnik płynności gotówkowej	2,1	2,0	0,6	0,4

Rentowność zysku na sprzedaży netto = wynik na sprzedaży netto x 100% / przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi

ROA rentowności majątku = wynik finansowy netto x 100 / średnioroczny stan aktywów

ROE rentowność kapitału własnego = wynik finansowy netto x 100 / średnioroczny stan kapitału własnego

*Wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania bieżące**

Wskaźnik podwyższonej płynności = aktywa obrotowe ogółem minus zapasy / zobowiązania bieżące

Wskaźnik płynności gotówkowej = aktywa obrotowe ogółem minus zapasy minus należności/ zobowiązania bieżące

**zobowiązania bieżące = zobowiązania krótkoterminowe +krótkoterminowa część rezerw + RMP*

Rentowność zysku na sprzedaży netto znacząco spadła z uwagi na stratę z działalności operacyjnej. Spadek zysku netto o 23% przy jednoczesnym wzroście wartości aktywów i kapitałów własnych sprawił, że wskaźniki ROA i ROE obniżyły się odpowiednio o 24% i 27% w porównaniu do stanu na koniec roku 2010. Wskaźniki płynności za 2011 rok spadły w stosunku do 2010, ale ich wartości mieszczą się w granicach wartości wzorcowych, co oznacza zoptymalizowanie zaangażowanych środków finansowych.

Spółka terminowo reguluje swoje zobowiązania finansowe.

W 2011 roku Spółka otrzymała Certyfikat wiarygodności i rzetelności i została wpisana na „Białą Listę”.

Obecność w takim gronie potwierdza rzetelność i wiarygodność firmy jako partnera w biznesie, którego można obdarzyć zaufaniem i gwarantującego dobrą współpracę. Certyfikat nie jest wyróżnieniem jednorazowym. Firmy z „Białej Listy” są kontrolowane raz na kwartał. Pod uwagę brane są m.in. kwestie finansowe. Laureat nie może mieć zaległości z tytułu podatków i składek na ubezpieczenia społeczne oraz zaległości płatniczych w stosunku do kontrahentów dłuższych niż 45 dni od daty płatności wynikającej z faktury. Regularna weryfikacja firm potwierdza utrzymanie przez nich deklarowanych standardów. Informacje o przedsiębiorstwach sprawdza się w bazach gospodarczych, Krajowym Rejestrze Sądowym, ewidencjach działalności gospodarczej i bazach syndyków masy upadłościowej. Dodatkowo, inne przedsiębiorstwa mogą poinformować administratora programu o nierzetelnych działaniach wpisanych na „Białą Listę”.



6. Personel i świadczenia socjalne

6.1. Personel

Celem polityki personalnej Zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. w prezentowanym okresie, jak i w poprzednich okresach, była optymalizacja zatrudnienia i dostosowanie jego poziomu do istniejących i przyszłych potrzeb Spółki i Grupy.

W 2011r. przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na pełen etat wynosiło 69 osoby co oznacza, spadek o 17% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

6.1.1. Zatrudnienie i struktury zatrudnienia

Na dzień 31.12.2011r. w BUDOPOL WROCŁAW S.A. było zatrudnionych na podstawie umowy o pracę 69 osób. W ciągu roku liczba zatrudnionych zmniejszyła się o 14 osób.

Struktura zatrudnienia wg wieku

	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %
Poniżej 20 lat	-	-	-	-	-	-
21 – 30 lat	25	26	26	31	16	23
31 – 40 lat	26	27	27	33	27	39
41 – 50 lat	18	18	11	13	10	15
ponad 50 lat	28	29	19	23	16	23
RAZEM	97	100	83	100	69	100

Struktura zatrudnienia wg płci

	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %
Kobiety	29	30	35	42	34	49
Mężczyźni	68	70	48	58	35	51
RAZEM	97	100	83	100	69	100

Struktura zatrudnienia wg wykształcenia

	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %
Podstawowe	9	9	2	2	1	1
Zasadnicze zawodowe	16	16	12	14	8	12
Średnie	17	18	12	14	10	15

Wyższe	55	57	57	69	50	72
RAZEM	97	100	83	100	69	100

Struktura zatrudnienia wg rodzaju pracy

	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %	Liczba osób	Udział %
Pracownicy fizyczni	30	31	18	22	13	19
Pracownicy umysłowi	67	69	65	78	56	81
RAZEM	97	100	83	100	69	100

W roku 2011 obserwujemy dalszy spadek zatrudnienia w grupie pracowników fizycznych oraz spadek zatrudnienia w grupie pracowników umysłowych. Jest to wynikiem podjętych zmian organizacyjnych i realizacją zadań inwestycyjnych przez spółki celowe. Grupa pracowników fizycznych to w przeważającej ilości pracownicy serwisu, odpowiedzialni za bieżące usuwanie ewentualnych usterek zgłaszanych przez Inwestorów.

6.1.2. Fluktuacja personelu

Wg stanu osobowego na dzień 31.12.2011 r. zatrudnionych było 69 pracowników. Liczba przyjętych do pracy w 2011 roku wyniosła 19 osób, a liczba zwolnionych 33 osoby, z tego 20 osób odeszło za porozumieniem stron (z tego 15 osób w ramach migracji w Grupie Kapitałowej), 11 osobom nie przedłużono umowy o pracę po upływie okresu na jaki została zawarta, 2 pracowników wypowiedziało umowę pracodawcy.

6.2. Średnia płaca w Grupie

Średnia płaca brutto BUDOPOL WROCŁAW S.A. w 2011 roku wyniosła 5 889,19 PLN. (na koniec 2010 roku 5 524,39 PLN)

Na poziom wynagrodzeń największy wpływ miały zmiana struktury zatrudnienia, spadek udziału pracowników fizycznych w zatrudnieniu ogółem.

W ramach pozapłacowych czynników motywacyjnych każdy z pracowników Spółki ma prawo przystąpić do programu pakietów medycznych i sportowych. W prezentowanym okresie z programu medycznego korzystało 62 pracowników, a z pakietu sportowego 29 osoby.

6.3. Systemy wynagradzania

Zasady naliczania i wypłacania wynagrodzeń i nagród motywacyjnych dla pracowników reguluje ZUZP. Dodatkowo jako czynnik motywacyjny stosuje się:

- fundusz kierownika dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych,
- akordowy system wynagradzania za pracę,

- indywidualne nagrody motywacyjne dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach administracyjnych.

6.4. Program motywacyjny

Od 17 grudnia 2009r. zgodnie z uchwałą nr 1/12/2009 NWZA obowiązuje opracowany i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Program Motywacyjny określający warunki nabywania przez osoby uprawnione warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji oraz zasady obejmowania akcji w wykonaniu warrantów subskrypcyjnych. Więcej na temat Programu Motywacyjnego na stronie www.budopol.wroc.pl (Raport bieżący Nr 3/2010) oraz na stronach 30-31 i 33-34 oraz 41 „Sprawozdania Finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2011”.

6.5 Stan BHP w Grupie Kapitałowej BUDOPOL-WROCŁAW S.A.

W 2011 została przeprowadzona kompleksowa ocena stanu bezpieczeństwa i higieny pracy w BUDOPOL WROCŁAW S.A. w trakcie której stwierdzono, że:

- budynek, w którym znajduje się siedziba firmy BUDOPOL WROCŁAW S.A. utrzymany jest w dobrym stanie technicznym i nie stwarza zagrożeń dla użytkowników,
- wszyscy zatrudnieni zostali zapoznani z przeprowadzoną w roku 2011 aktualizacją Oceny Ryzyka Zawodowego,
- zakres wymagań BHP określających podstawowe zasady polityki bezpieczeństwa pracy w BUDOPOL WROCŁAW S.A. jest integralną częścią podpisywanych umów z firmami podwykonawczymi,
- wszyscy pracownicy odbyli wymagane szkolenia BHP : wstępne ogólne, stanowiskowe i okresowe w poszczególnych grupach zawodowych,
- profilaktyczna ochrona zdrowia w zakresie badań lekarskich pracowników prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wszyscy zatrudnieni posiadają aktualne badania lekarskie wstępne i okresowe,
- zatrudnieni na prowadzonych projektach budowlanych są wyposażeni w odzież i obuwie robocze.

W 2011 roku w Spółce nie doszło do żadnego wypadku przy pracy. Nie stwierdzono również chorób zawodowych ani podejrzeń wystąpienia takich chorób.

Wydatki na BHP w prezentowanym okresie wyniosły około 59 tys. zł, co stanowi przeszło 68% wzrost wydatków w stosunku do roku 2010 (35 tys. zł) i dotyczyły głównie zakupu ochronnej odzieży roboczej, środków czystości, posiłków regeneracyjnych i badań okresowych oraz zabezpieczenia placów budów.

6.6. Świadczenia socjalne

Na rok 2011 dokonano podstawowego odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w wysokości 158 tys. zł. Ze środków z ZFŚS wypłacane są tzw. „wczasy pod gruszą” oraz zapomogi dla pracowników w trudnej sytuacji życiowej, a pod koniec roku pracownicy otrzymują okolicznościowe bony świąteczne. Większość wypłat z Funduszu przypada na drugą część roku. Na 31.12.2011 stan ZFŚS wynosił 70 tys. zł.

6.7. Szkolenia

W okresie 01.01.2011 – 31.12.2011 roku przeprowadzono łącznie 16 szkoleń podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz 39 w zakresie BHP. Na szkolenia wydano około 16 tys. zł. Szkolenia w zakresie BHP w większości przypadków są przeprowadzane przez firmę, z którą Spółka ma podpisaną umowę współpracy na kompleksową obsługę BHP.

7.0. Wpływ prowadzonej działalności na środowisko

Tereny zajmowane przez BUDOPOL WROCŁAW S.A. nie znajdują się na obszarach objętych szczególną ochroną środowiska ani w rejonach zagrożenia ekologicznego. W opinii Zarządu działalność prowadzona przez Spółkę nie stanowi zagrożenia dla środowiska naturalnego.

7.1. Zarządzanie odpadami

W praktyce gospodarowanie odpadami w BUDOPOL WROCŁAW S.A. polega na :

- gromadzeniu i oddawaniu do punktu skupu odpadów makulatury,
- oddawaniu zużytych baterii do wyznaczonych punktów,
- utylizacji zużytych urządzeń (sprzętu) elektronicznych przez specjalistyczne firmy,
- wymianie zużytych cartridge'ów na nowe,
- wywozie surowców wtórnych np. folii budowlanej z budów przez specjalistyczne firmy.

8. Rozwój i inwestycje

8.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki – tendencje, strategia

8.1.1. Tendencje

We wszystkich poniższych obszarach przewiduje się tendencje spadkowe z uwagi na zmiany organizacyjne.

- **Sprzedaż:** Sprzedaż w 2011 roku była zdecydowanie niższa niż w latach poprzednich. W 2011 roku Spółka zgodnie z wcześniej przyjętą polityką dotyczącą zmian organizacyjnych związanych z tworzeniem i rozbudową Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. zakończyła realizację kontraktów budowlanych w Poznaniu i Gdańsku. Nowe zadania inwestycyjne realizowane są przez spółki celowe wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Spółka jako podmiot dominujący koncentruje swoją działalność na pozyskiwaniu nowych kontraktów oraz obsłudze holdingowej spółek zależnych. W wyniku powyższych zmian w 2011 roku przychody ze sprzedaży są o 70% niższe niż przed rokiem.
- **Zapasy:** Spółka utrzymuje zapasy na optymalnym poziomie, dostosowanym do bieżących potrzeb. Na 31.12.2011 roku zaprezentowaną w bilansie pozycję „zapasy” stanowiły wypłacone zaliczki na usługi w wysokości 10 tys. zł oraz zapasy materiałowe w wysokości 20 tys. zł. Zakończenie realizacji kontraktów budowlanych spowodowało brak potrzeby gromadzenia zapasów materiałowych. Istniejące zapasy związane są z działalnością serwisową. Zarówno zmiany organizacyjne w Spółce, tendencje na rynku materiałów budowlanych, jak i troska o przestrzeganie zasad gospodarowania kapitałem obrotowym w celu zapewnienia płynności finansowej nie wskazują na to, żeby poziom zapasów miał w najbliższym czasie wzrosnąć.
- **Koszty:** Spółka w 2011 roku poniosła wysokie koszty działalności związane z realizacją kontraktu budowlanego w Gdańsku. Poziom kosztów zarządu spadł w porównaniu do stanu na 31.12.2010r., co związane jest z rozliczeniem części tych kosztów w koszcie wytworzenia jako koszty obsługi holdingowej. W kolejnych latach Spółka będzie ponosiła koszty związane przede wszystkim z obsługą holdingową spółek z Grupy Kapitałowej oraz koszty działalności serwisowej. W przypadku dużej ilości zgłoszeń usterek dotyczących zakończonych kontraktów budowlanych istnieje ryzyko wzrostu tych kosztów. Spółka część kosztów przenosi na wykonawców realizujących prace budowlane zgodnie z warunkami umownymi.

8.1.2. Zamierzenia BUDOPOL WROCŁAW S.A.

Główne zamierzenia BUDOPOL WROCŁAW S.A. na najbliższe lata koncentrować się będą głównie na dalszym rozwoju Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

Dalszy rozwój Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

- pozyskanie nowych kontraktów ze szczególnym naciskiem na kontrakty dla inwestorów spoza Grupy GANT, w tym w obszarze budownictwa drogowego,
- badanie rynku branży sanitarnej i elektrycznej w celu rozszerzenia struktur o spółki instalacyjne,
- w ramach nowego obszaru działania – budownictwo drogowe – Zarząd określił planowaną strategię, która w pierwszej kolejności obejmuje:

- pozyskanie kontraktów budowlanych głównie na terenie Wrocławia i okolic,
- dofinansowanie spółki w celu zakupu specjalistycznego sprzętu,
- zwiększenie zatrudnienia umożliwiającego realizację większych kontraktów,
- sukcesywne zdobywanie referencji i przygotowanie do realizacji większych kontraktów w zakresie budownictwa drogowego (realizacja tego celu w oparciu o siły własne bądź też konsorcja),
- przystosowanie i wdrożenie w spółce drogowej procedur organizacyjnych obowiązujących w pozostałych spółkach Grupy Kapitałowej.

Podpisanie nowych kontraktów budowlanych

Jednym z najważniejszych zamierzeń Grupy Kapitałowej na najbliższe lata jest dynamiczny wzrost przychodów ze sprzedaży, a w konsekwencji wypracowanie nominalnie wyższych zysków. Posiadany na dzień dzisiejszy portfel zleceń zapewnia Grupie sprzedaż na poziomie 120 mln zł. Przychody ze sprzedaży w najbliższych latach powinny wykazywać tendencję wzrostową. Dodatkowo Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. uczestniczy w przetargach zewnętrznych licząc, że w najbliższym czasie będzie mogła rozpocząć inwestycje również dla Inwestorów spoza Grupy GANT, w tym w obszarze budownictwa drogowego.

Inwestycje w środki trwałe

Mając na uwadze planowany rozwój Grupy Kapitałowej w kontekście dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej GANT Development S.A., w planach rozwojowych uwzględniono również zakup sprzętu budowlanego, którego użytkowanie nie będzie rodziło konieczności posiadania specjalistycznego serwisu, a który pozwoli optymalizować koszt realizacji kontraktów budowlanych. Przeprowadzone analizy oraz doświadczenia innych firm wskazują, że inwestycje w sprzęt budowlany typu kontenery budowlane, rusztowania, przy odpowiednim zabezpieczeniu robót budowlanych pozwalają skutecznie obniżyć koszty w perspektywie kilku lat. Na dzień dzisiejszy główne inwestycje dotyczą zakupu zaplecza kontenerowego oraz sprzętu do wykonywania prac w obszarze budownictwa drogowego.

Działania akwizycyjne

Mając na uwadze dalszy rozwój Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A., Zarząd zamierza podjąć kolejne działania mające na celu poszerzenie świadczonych usług, przede wszystkim w zakresie robót instalacyjnych. W tym celu podjęte zostaną działania polegające na badaniu rynku branży sanitarnej i elektrycznej.

Rozwój organizacyjny

W zakresie rozwoju organizacyjnego Grupa podejmuje poniższe działania:

- rozwój kompetencji poszczególnych komórek organizacyjnych do obsługi budów zarówno na terenie Wrocławia jak i całej Polski,
- pozyskanie nowej kompetentnej kadry średniego i wyższego szczebla pod kątem planowanego rozwoju,
- dalsza globalizacja zakupów materiałowych w celu optymalizacji kosztów,
- dalsza rozbudowa i utrzymanie bazy solidnych podwykonawców do pracy na budowach na terenie całego kraju,
- dostosowanie struktury zatrudnienia do funkcjonowania Grupy Kapitałowej (holdingu),
- doskonalenie systemu zarządzania jakością,
- rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci komputerowej - integracja oraz rozbudowa istniejącego systemu teleinformatycznego oraz elementów współistniejących. Obejmuje ona modernizację struktury sieciowej, budowę systemu w oparciu o centralne zarządzanie i autoryzację użytkowników (Active Directory) oraz budowę systemu zintegrowanej pracy grupowej w oparciu o system Lotus Notes/Domino.

Podsumowując, Zarząd BUDOPOL WROCŁAW S.A. zamierza w najbliższym czasie rozbudować strukturę organizacyjną tak, aby najbardziej efektywnie wykorzystać pozyskane od akcjonariuszy środki finansowe, a w konsekwencji osiągać maksymalne przychody ze sprzedaży i wypracowywać zyski zadowalające dla akcjonariuszy.

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne o łącznej wartości 218 tys. PLN

Ponadto Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. sprzedała część środków trwałych i wyposażenia do spółki zależnej związane co głównie związane jest z organizacją zaplecza budowy, sprzętem ciężkim oraz uzbrojeniem stanowisk pracy na budowach.

Zestawienie wydatków inwestycyjnych w tys. zł na 31.12.2011r. zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2011r
Inwestycje w rzeczowe środki trwałe	129
Urządzenia techniczne i maszyny / gr. IV – VI /	92
Środki transportu	-
Pozostałe środki trwałe	37
Inwestycje w wartości niematerialne i prawne	89
Oprogramowanie komputerowe	89
INWESTYCJE ŁĄCZNIE	218

Źródłem finansowania inwestycji są środki własne BUDOPOL WROCŁAW S.A.
Wydatki dotyczyły głównie sprzętu biurowego (zestawy komputerowe, kserokopiarki).

Działania w obszarze informatyki w 2011r.

Zgodnie z przyjętymi założeniami względem rozbudowy systemów informatycznych, w roku 2011 trwały prace nad nowym systemem poczty elektronicznej. Zastosowane mechanizmy umożliwiły efektywną wymianę korespondencji zarówno z komputerów firmowych, jak i urządzeń mobilnych. Wprowadzono mechanizmy aktywnej ochrony komunikacji elektronicznej, zabezpieczając tym samym przesyłane dokumenty.

Dbając o wydajność i niezawodność, przeprowadzono analizę istniejącego środowiska sieciowo-serwerowego. Uwzględniono potrzebę optymalizacji niektórych systemów oraz rozbudowę przestrzeni dyskowych ze względu na duży przyrost danych.

W celu usprawnienia istniejących procesów biznesowych oraz ułatwienia analizy danych rozpoczęto wdrożenie nowej wersji systemu finansowo-księgowego. Efektem podjętych prac będzie automatyzacja niektórych procesów oraz zwiększenie możliwości analizy danych. W szczególności nowa wersja systemu została zaplanowana mając na uwadze przyszły rozwój w kierunku hurtowni danych oraz integracji z innymi systemami działającymi w przedsiębiorstwie.

Oprócz prac modernizacyjno-wdrożeniowych, dokonano aktualizacji oprogramowania komputerów firmowych, a także bieżącą wymianę sprzętu komputerowego wraz z urządzeniami peryferyjnymi. Zakupiono nowe urządzenia wielofunkcyjne co usprawniło codzienne czynności biurowe a także pozwoliło ograniczyć liczbę stosunkowo drogich w utrzymaniu i awaryjnych drukarek stanowiskowych.

Ze względu na szeroki zakres prac związanych z rozwojem platformy poczty elektronicznej służącej również jako narzędzie pracy grupowej, rozszerzono stan osobowy działu Informatycznego o stanowisko Administratora systemu pocztowego.

Plany na rok 2012.

Przygotowane założenia na rok 2012 uwzględniają częściową wirtualizację fizycznego środowiska serwerowego oraz rozbudowę przestrzeni dyskowych o nowe urządzenia pamięci masowej. Przebudowa środowiska stanowiącego podłoże pod platformy informatyczne ma na celu zarówno optymalizację rosnących kosztów utrzymania, jak również łatwiejszą jego rozbudowę i zarządzanie. Poczynione prace umożliwią wdrożenie nowego systemu kopii bezpieczeństwa i archiwizacji, co pozwoli na wprowadzenie skutecznej polityki zabezpieczania przechowywanych danych.

W najbliższym czasie przewidywane jest wdrożenie systemu Kadrowo-Płacowego, dostosowanego do indywidualnych potrzeb Grupy Kapitałowej.

Na rok 2012 planuje się również przygotowanie założeń i budowę platformy dostawców, która usprawni proces prowadzonych przetargów oraz wymianę korespondencji z kontrahentami. Zakłada się tym samym także dynamiczny rozwój mechanizmów i narzędzi opartych o platformę poczty elektronicznej.

Plany inwestycyjne na lata 2012

Poniższe plany dotyczą działań w obszarze całej Grupy Kapitałowej.

1. Zakup sprzętu budowlanego.
2. Dalsza rozbudowa bazy sprzętowej głównie w obszarze, który nie rodzi konieczności posiadania specjalistycznego serwisu, a pozwoli optymalizować koszt realizacji kontraktów budowlanych.
3. Dalsza integracja istniejących systemów informatycznych oraz objęcie ich działaniem wszystkich obszarów działania, a w szczególności budów.
4. Prace związane z aktualizacją i doskonaleniem istniejącego systemu finansowo-księgowego.
5. Wdrożenie zintegrowanego systemu do monitorowania realizacji kontraktów budowlanych.

8.3. Przewidywany rozwój Spółki

Główne zamierzenia BUDOPOL WROCŁAW S.A. na najbliższe lata koncentrować się będą głównie na dalszym rozwoju Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

Szczegółowy opis zamierzeń na najbliższe lata znajduje się w punkcie 8.1.2 niniejszego sprawozdania.

9. Wybrane czynniki ryzyka

9.1. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Spółka

9.1.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

9.1.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Sytuacja finansowa Spółki jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Spółkę mają m.in. dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i podatkowa państwa, poziom inwestycji przedsiębiorstw, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Spółkę celów. Wg danych GUS w I półroczu 2011r. utrzymywało się relatywnie wysokie tempo wzrostu gospodarczego. Zwłaszcza w II kwartale umocniło się tempo wzrostu produkcji budowlano-montażowej. Optimizmem napawają zapowiedzi deweloperów o uruchomieniu nowych inwestycji. Niepokoić może wzrost stóp procentowych oraz bardziej rygorystyczna polityka kredytowa banków.

9.1.2. Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki

9.1.2.1. Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

W opinii Zarządu w prowadzonej przez Spółkę działalności istnieją ryzyka związane z procesem produkcyjnym. Sprzedawane przez Spółkę usługi budowlane w ramach realizowanych umów o roboty budowlane mają charakter indywidualny. Pracownicy Spółki realizują usługi, wykorzystując aktualny stan wiedzy technicznej, jak i zestandaryzowane rozwiązania i procedury. W trakcie każdego przedsięwzięcia występują zmiany, które są wprowadzane w sposób mniej lub bardziej sformalizowany. Realizowane przez Spółkę zadania są wytwarzane w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy i nie dłuższym niż dwa lata. W okresie realizacji mogą ulec zmianie ceny środków produkcji i obowiązujące przepisy.

Biorąc pod uwagę powyższe, w działalności Spółki istnieją między innymi następujące ryzyka związane z procesem produkcyjnym:

1. niewłaściwe oszacowanie kosztów wytworzenia,
2. zmiany kosztów wytworzenia w trakcie procesu realizacji umowy,

3. błędy w zarządzaniu procesem budowlanym,
4. błędy w rozwiązaniach technicznych i technologicznych,
5. wytworzenie produktu ze zwłoką lub opóźnieniem,
6. wypadki i katastrofy.

Skutkiem powyższych ryzyk może być zwiększenie kosztów, a w konsekwencji obniżenie wyniku Spółki.

9.1.2.2. Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

W opinii Zarządu, w prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej istnieje ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie umowy. Spółka prowadzi wiele niezależnych zadań inwestycyjnych. Zadania realizowane przez BUDOPOL WROCŁAW S.A. to przedsięwzięcia niepowtarzalne, prowadzone przez Kierownika Budowy, mające swój budżet i termin realizacji. Realizacja zadania w terminie lub nieterminowe wykonanie zadania jest efektem oddziaływania wielu czynników zależnych i niezależnych od Spółki. Wobec powyższego istnieje ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zadań. Skutkami tego ryzyka mogą być:

1. kary umowne,
2. utrata zaufania Klientów,
3. pogorszenie wizerunku Spółki.

W związku z tym w celu minimalizowania potencjalnych skutków tego rodzaju ryzyka Spółka:

1. analizuje ryzyka, wprowadzając zabezpieczenia i ubezpieczenia w sytuacjach, gdy skutki prognozowanych ryzyk są większe od akceptowanych wg wewnętrznych unormowań,
2. zawiera umowy wg przyjętej procedury,
3. buduje kompetencje kadry w zakresie zarządzania projektami,
4. przenosi ryzyka na dalszych wykonawców.

9.1.2.3. Ryzyko zmian tendencji rynkowych

Popyt na dobra inwestycyjne jest uzależniony od wielu czynników, na które Spółka nie ma wpływu. Uzyskiwane przez Spółkę ceny na produkty są uzależnione od popytu i podaży. Mimo zapowiedzi deweloperów o uruchomieniu nowych inwestycji należy jednak wskazać, iż istnieje ryzyko wyhamowania popytu na skutek ograniczenia liczby osób uprawnionych do pomocy państwa w zakupie mieszkania oraz wdrożenia przez banki zaleceń rekomendacji „S”, która sprawi że wielu potencjalnych klientów nie uzyska zdolności kredytowej. Powyższa sytuacja może doprowadzić do spadku cen lokali mieszkaniowych.

9.1.2.4. Ryzyko kursu walutowego

W opinii Zarządu w działalności BUDOPOL WROCŁAW S.A. nie istnieje ryzyko kursu walutowego. W badanym okresie Spółka sporadycznie zawierała umowy w walutach obcych. Umowy te obejmowały krótki okres o niewielkich wahanach kursowych.

9.1.2.5. Ryzyko związane z naprawami i zobowiązaniami gwarancyjnymi

Realizacja inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych. W przypadku, gdy inwestor zgłasza uwagi do jakości wykonywanych prac, wykonawca zobowiązany jest usunąć usterki w ramach uzyskanych przychodów, co może w przypadku znacznej wartości napraw gwarancyjnych obniżyć rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności.

W opinii Zarządu działalność Spółki narażona jest na ryzyko związane z zobowiązaniami gwarancyjnymi. Na realizowane w ramach umów o roboty budowlane obiekty Spółka udziela gwarancji. W okresie gwarancji Spółka ponosi koszty wynikające z zobowiązań gwarancyjnych. Z uwagi na jednostkowy charakter poszczególnych obiektów oraz oczekiwania Klientów w zakresie udzielonych gwarancji, wysokość kosztów związanych z wypełnieniem zobowiązań gwarancyjnych jest trudna do oszacowania. Spółka tworzy rezerwy na zobowiązania gwarancyjne na podstawie historycznych danych statystycznych. Istnieje ryzyko, że faktycznie poniesione w przyszłości koszty będą wyższe niż zawiązane rezerwy, co może spowodować obniżenie wyniku.

9.1.2.6. Ryzyko związane z niezapłaceniem należności

W opinii Zarządu Spółka jest narażona na niewielkie ryzyka związane z niezapłaceniem należności przez odbiorcę. Odbiorcami Spółki są spółki prawa handlowego. Spółka sprzedaje swoje usługi z odroczonym terminem płatności (kredyt kupiecki). Przy stosowaniu takiej formuły rozliczeń występuje ryzyko otrzymania należności ze zwłoką lub ryzyko nie otrzymania należności. Może to spowodować pogorszenie płynności Spółki, jak i konieczność ponoszenia wyższych kosztów finansowych. Ponadto na należności zagrożone, które z dużym prawdopodobieństwem nie zostaną uregulowane po uwzględnieniu posiadanych zabezpieczeń, BUDOPOL WROCŁAW S.A. dokonuje odpisów aktualizacyjnych. Powyższe ryzyka w konsekwencji mogą spowodować obniżenie wyniku, a w skrajnym przypadku utratę płynności. Uzależnienie się od Grupy Kapitałowej GANT jako odbiorcy usług i miejsca alokowania wolnych środków pieniężnych może mieć, w przypadku kryzysu finansowego, wpływ na wyniki finansowe Budopolu.

9.1.2.7. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za podwykonawców

BUDOPOL WROCŁAW S.A. jako generalny wykonawca odpowiada przed inwestorem za całość robót, w tym za prace wykonane przez swoich podwykonawców. W przypadku ewentualnego niewywiązania się podwykonawców inwestycji budowlanych z zawartych ze Spółką kontraktów, Spółka może być narażona na roszczenia ze strony swoich odbiorców, w związku z niewywiązaniem się z zawartych z nimi umów. Ewentualne nagłe zerwanie współpracy z dotychczasowymi podwykonawcami wiąże się z koniecznością znalezienia nowych partnerów, co może powodować przejściowe problemy z terminowością wywiązywania się Spółki z zawartych umów. Ponadto, konieczność nawiązania współpracy z nowymi podwykonawcami wiązać się może z koniecznością przyjęcia nowych (gorszych) warunków finansowych.

9.1.2.8. Ryzyko związane z cenami i dostępnością materiałów

Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu cen, szczególnie materiałów budowlanych. Na poziom ryzyka znacząco wpływa sytuacja na światowych rynkach cen surowców – metali nieżelaznych, stali, paliw i energii oraz sytuacja panująca na rynku inwestycyjnym i budowlanym – gdy popyt przewyższa podaż. Wywołuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen materiałów i surowców, co może w konsekwencji powodować obniżenie rentowności działania Spółki.

Spółka ma na bieżąco zabezpieczone dostawy materiałowo-sprzętowe na wszystkie realizowane obiekty budowlane, zarówno w zakresie robót realizowanych siłami własnymi, jak i przy użyciu podwykonawców. Zgodnie z wymogami posiadanego certyfikatu ISO 9001:2008, Spółka dwa razy w roku dokonuje kwalifikacji dostawców. Na jej podstawie Dział Zabezpieczenia Technicznego i Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów budowlanych do realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych.

W celu minimalizacji ryzyka wzrostu cen materiałów budowlanych Spółka podejmuje działania polegające na podpisaniu stosownych umów na dostawy lub realizacji określonych prac w stałych cenach na cały okres realizacji umowy.

9.2. Informacje o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Spółka identyfikuje i zarządza ryzykami, które mogą mieć wpływ na jej wyniki finansowe, tj. ryzykiem zmiany cen materiałów oraz cen usług podwykonawczych. W celu minimalizacji powyższych ryzyk Spółka podejmuje działania polegające na podpisaniu stosownych umów na dostawy lub realizacji określonych prac w stałych cenach na cały okres realizacji umowy.

10. Informacje o umowach zawartych z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wysokości otrzymanych lub należnych wynagrodzeń

Rada Nadzorcza w dniu 31.05.2011 roku (Uchwała nr 9/2011) dokonała wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych BUDOPOL WROCŁAW S.A. oraz Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. za rok 2011. Wybrany biegłym rewidentem jest ECA Serechyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Supniewskiego 11, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod poz. 3115. Emitent korzystał z usług wybranego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok 2010.

W dniu 10.06.2011 Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. zawarła ze spółką ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. z/s w Krakowie umowę o badanie i ocenę sprawozdania finansowego, w której podmiot badający zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 30.06.2011 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem raportu z przeglądu. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 12.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 30.06.2011 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem raportu z przeglądu. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 6.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 31.12.2011 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem opinii uzupełnionej o raport z badania. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 18.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 31.12.2011 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem opinii uzupełnionej o raport z badania. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 8.000,00 złotych netto + VAT.

10.1. Informacje określone w pkt. 10. odnośnie poprzedniego roku obrotowego tj. roku 2010

W dniu 10.06.2010r. została zawarta ze spółką ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. z/s w Krakowie umowa o badanie i ocenę sprawozdania finansowego, w której podmiot badający zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 30.06.2010 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem raportu z przeglądu. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 12.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 30.06.2010 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem raportu z przeglądu. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 5.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 31.12.2010 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem opinii uzupełnionej o raport z badania. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 18.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 31.12.2010 wg MSR/MSSF wraz ze sporządzeniem opinii uzupełnionej o raport z badania. Z tytułu umowy, o której mowa w niniejszym punkcie, podmiot uprawniony otrzyma należne łączne wynagrodzenie w wysokości 7.000,00 złotych netto + VAT.

11. Podsumowanie

W 2011 roku Spółka konsekwentnie realizowała przyjęty program rozwoju. Rozbudowała Grupę Kapitałową o kolejny podmiot ukierunkowany na realizację określonej grupy zadań, tj. realizację kontraktów budowlanych realizowanych dla Grupy Kapitałowej Gant.

W prezentowanym okresie zmieniła się struktura organizacyjna Grupy. W dniu 1 marca 2011 roku Budopol FIZ, w zamian za certyfikaty, nabył od Gant Development (Cyprus) Limited udziały w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o. W wyniku tej transakcji Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A., posiadająca dotąd 50% udziałów, stała się właścicielem 100% udziałów w Budopol Raclawicka Sp. z o.o. W dniu 30 marca 2011 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. odkupiła od Gant Development (Cyprus) Limited certyfikaty wyemitowane przez Budopol FIZ.

Jednym z ważniejszych sukcesów osiągniętych przez Spółkę było pozyskanie kontraktu zewnętrznego, który realizowany jest przez BUDOPOL GW Sp. z o.o. S.K.A. Spółka uczestniczy w wielu przetargach organizowanych przez inwestorów zewnętrznych, spoza Grupy Kapitałowej Gant i spodziewa się kolejnych kontraktów.

W 2011 roku Spółka podjęła decyzję o umorzeniu części Certyfikatów Inwestycyjnych w celu uwolnienia środków finansowych i zainwestowaniu tych środków w taki sposób, aby możliwe było generowanie zysków w ramach jednostkowych wyników, które będą mogły zostać przeznaczone na określone przez Zgromadzenie Akcjonariuszy cele.

Kolejnym krokiem mającym wpływ na osiągnięty w 2011 roku wynik była sprzedaż części udziałów w Budopol Raclawicka Sp. z o.o. do Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Podjęte działania były skorelowane z sytuacją podatkową Spółki i pozwoliły optymalnie wykorzystać aktywa z tytułu podatku odroczonego.

W kolejnych latach Spółka zamierza skoncentrować swoje działania głównie w obszarze obsługi holdingowej spółek z Grupy Kapitałowej, pozyskiwanie kontraktów budowlanych – ze szczególnym naciskiem na kontrakty zewnętrzne, dalszy rozwój Grupy Kapitałowej oraz optymalizowanie zysków z posiadanych aktywów finansowych.

Osiągnięte zarówno przez Spółkę jak i Grupę Kapitałową wyniki finansowe wskazują, że przyjęty program rozwoju oparty na rozbudowaniu struktur organizacyjnych w ramach Grupy Kapitałowej przynosi spodziewane efekty. Pomimo nie najkorzystniejszej sytuacji na rynku usług budowlanych współpraca z jednym z największych developerów w kraju - Grupą Kapitałową GANT DEVELOPMENT S.A. - zapewnia całej Grupie Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. kolejne zlecenia i stabilizację finansową, przy jednoczesnym minimalizowaniu innych ryzyk, na które narażone są podmioty działające w branży budowlanej.