



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ BUDOPOL WROCŁAW S.A.

ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

Spis treści

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. | 4 |
| 2. | Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A., powiązania organizacyjne i kapitałowe | 4 |
| 2.1. | Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku | 4 |
| 2.2. | Dane ogólne o Spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. | 7 |
| 2.3. | Adres siedziby Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. | 9 |
| 2.4. | Przedmiot działalności | 10 |
| 2.5. | Informacje o posiadanych przez Grupę oddziałach (zakładach) | 10 |
| 3. | Zagadnienia korporacyjne | 10 |
| 3.1. | Kapitał podstawowy | 10 |
| 3.2. | Władze Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. | 11 |
| 3.2.1. | Rada Nadzorcza - zmiany w składzie osób nadzorujących w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. | 11 |
| 3.2.2. | Zarząd- zmiany w składzie osób zarządzających w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. | 11 |
| 3.3. | 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. | 12 |
| 3.4. | Informacje o nabyciu akcji własnych | 12 |
| 3.5. | Informacje o znanych Grupie umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy | 13 |
| 3.6. | Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, wraz z opisem tych uprawnień | 13 |
| 3.7. | Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki | 13 |
| 3.8. | Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki, oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Grupy, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących | 13 |
| 3.9. | Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową | 14 |
| 3.10. | Wszelkie umowy zawarte między Grupą 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 | 14 |
| 3.11. | Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Grupą Kapitałową BUDOPOL WROCŁAW S.A. | 14 |
| 3.12. | Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej | 15 |
| 4. | Sytuacja w gospodarce polskiej w 2013 r. – branża budowlana | 15 |
| 5. | Działalność Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. w 2013 r. | 17 |
| 5.1. | Zdarzenia w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 istotnie wpływające na działalność Grupy | 17 |
| 5.2. | Oferta Grupy – realizowane zadania w 2013 roku | 22 |
| 5.3. | Sprzedaż | 23 |
| 5.3.1. | Główni odbiorcy | 23 |
| 5.3.2. | Struktura sprzedaży | 23 |
| 5.3.3. | Sezonowość sprzedaży | 23 |
| 5.4. | Zaopatrzenie | 24 |
| 5.4.1. | Polityka zaopatrzenia | 24 |
| 5.4.2. | Główni dostawcy | 24 |
| 5.4.3. | Znaczące umowy dla działalności Grupy | 24 |
| 5.4.4. | Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami | 27 |
| 5.4.5. | Istotne umowy współpracy (dostawy/sprzedaży) zawarte w 2012 r. | 27 |
| 5.5. | 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 | 27 |
| 5.6. | 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 | 28 |
| 5.7. | Opis transakcji z podmiotami powiązanymi (w tys. zł) | 28 |
| 5.8. | Informacje o udzielonych pożyczkach, objętych obligacjach i wekslach | 29 |
| 5.9. | Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach | 29 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5.10. | 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..... | 32 |
| 6. | Sytuacja dochodowa i majątkowa Grupy Kapitałowej..... | 33 |
| 6.1. | Informacja o zmianach w prezentacji danych..... | 33 |
| 6.2. | Sytuacja dochodowa – rachunek zysków i strat..... | 33 |
| 6.2.1. | Koszty zarządu..... | 35 |
| 6.3. | Sytuacja majątkowa – bilans..... | 35 |
| 6.4. | Przepływy pieniężne..... | 36 |
| 6.5. | Wybrane wskaźniki..... | 36 |
| 7. | Personel i świadczenia socjalne..... | 37 |
| 7.1. | Personel..... | 37 |
| 7.1.1. | Zatrudnienie i struktury zatrudnienia..... | 37 |
| 7.1.2. | Fluktuacja personelu..... | 38 |
| 7.2. | Średnia płaca w Grupie..... | 38 |
| 7.3. | Systemy wynagradzania..... | 38 |
| 7.4. | Program motywacyjny..... | 39 |
| 7.5. | Stan BHP w Grupie Kapitałowej BUDOPOL-WROCŁAW S.A..... | 39 |
| 7.6. | Świadczenia socjalne..... | 39 |
| 7.7. | Szkolenia..... | 39 |
| 7.8. | Wpływ prowadzonej działalności na środowisko..... | 39 |
| 7.9. | Zarządzanie odpadami..... | 39 |
| 8. | Rozwój i inwestycje..... | 39 |
| 8.1. | Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy – tendencje, strategia..... | 39 |
| 8.1.1. | Tendencje..... | 39 |
| 8.1.2. | Zamierzenia Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A..... | 40 |
| 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..... | 41 |
| 8.3. | Przewidywany rozwój Spółki..... | 41 |
| 9. | Wybrane czynniki ryzyka..... | 41 |
| 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 Grupa..... | 41 |
| 9.1.1. | Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa Kapitałowa prowadzi działalność..... | 41 |
| 9.1.2. | Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy..... | 42 |
| 10. | Informacje o umowach zawartych z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wysokości otrzymanych lub należnych wynagrodzeń..... | 43 |
| 10.1. | Informacje określone w pkt. 10. odnośnie poprzedniego roku obrotowego tj. roku 2012..... | 43 |
| 11. | Podsumowanie..... | 44 |

1. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 roku zostało sporządzone na podstawie § 92 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009 Nr 33 poz.259 ze zm.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Wartości przedstawione w niniejszym sprawozdaniu ujmowane są w tysiącach w walucie PLN, z wyjątkiem kwot o wartościach na tyle małych, że ich przedstawienie uniemożliwiłoby właściwą prezentację.

2. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A., powiązania organizacyjne i kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. składa się z następujących jednostek:

- Podmiot dominujący BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej
- 2 podmioty zależne
- Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

| Lp. | Nazwa Spółki | Siedziba | Przedmiot działalności | Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 30.09.2013 | Metoda konsolidacji |
|-----|---|----------|------------------------|--|---------------------|
| 1. | Gant ZN Spółka z o.o. Budopol - Raclawicka s.k.a.*) | Wrocław | wynajem nieruchomości | 100% | pełna |
| 2. | ARRADA Sp. z o.o. RYNEK s.k.a.*** | Wrocław | wynajem nieruchomości | 100% | pełna** |
| 3. | Budopol FIZ ****) | Kraków | zarządzanie holdingowe | 100% | pełna |

*) do 31.01.2013 r. Budopol Raclawicka Sp. z o.o.

**) do 11.03.2012 metodą praw własności od 12.03.2012 pełna

***) do 4.09.2013 prowadząca działalność pod nazwą Gant PMR Sp. z o.o. RYNEK s.k.a.

****) 29.11.2013 r. rozpoczęto proces likwidacji Budopol FIZ

2.1. Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku

W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku struktura organizacyjna Grupy nie uległa zmianie.

Przekształcenie spółki Budopol Raclawicka Sp. z o.o. w spółkę komandytowo-akcyjną

Z dniem 31.01.2013 r., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, spółka dotychczas działająca pod nazwą „Budopol Raclawicka” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000207296, NIP: 899-250-41-03, REGON: 932997090, uległa przekształceniu w spółkę komandytowo-akcyjną pod nazwą „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” spółka komandytowo-akcyjna. W związku z tym została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nowym numerem KRS: 0000447761. Spółka komandytowo-akcyjna może używać skrótu „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” s.k.a.

Powyższe przekształcenie nastąpiło na mocy art. 551 Kodeksu spółek handlowych, ze skutkami przewidzianymi w szczególności w art. 553 §1 Kodeksu spółek handlowych, zgodnie z którym spółce przekształconej, tj. „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” spółka komandytowo-akcyjna przysługują wszelkie prawa i

obowiązki spółki przekształcanej, tj. „Budopol-Raławicka” Sp. z o.o. Jednocześnie wpis spółki komandytowo-akcyjnej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego skutkuje wykreśleniem z urzędu z tego rejestru spółki „Budopol-Raławicka” Sp. z o.o. o numerze KRS: 0000207296.

Przekształcenie „Budopol-Raławicka” Sp. z o.o. w „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raławicka” spółka komandytowo-akcyjna nie powoduje zmiany numeru NIP oraz numeru REGON spółki, tj. następuje przejście dotychczasowego numeru NIP: 899-250-41-03 oraz numeru REGON: 932997090 na spółkę komandytowo-akcyjną. Nadto przekształcenie nie powoduje żadnych zmian w stosunkach z kontrahentami. Spółka „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raławicka” s.k.a. stała się z mocy prawa stroną wszelkich umów, porozumień i innych stosunków, które wiązały dotychczas „Budopol-Raławicka” Sp. z o.o.

Podmiotem upoważnionym do reprezentacji spółki „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raławicka” s.k.a. jest samodzielnie jej komplementariusz, którym jest osoba prawna, tj. „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000370965, REGON: 0214031980, NIP: 8971768110.

W dniu 01.03.2013 r. spółka Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu (raport bieżący nr 4/2013 z dnia 01.03.2013 r.).

W dniu 17 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych, wydał postanowienia o ogłoszeniu upadłości spółki zależnej Emitenta – Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu, z możliwością zawarcia układu. Na mocy wyżej wskazanego postanowienia pozostawiono zarząd własny Spółki zależnej sprawowany co do całości majątku pod nadzorem nadzorczy sądowy. Wyznaczono sędziego komisarza w osobie SSR Tomasza Poprawy oraz nadzorcę sądowy w osobie Janusza Grzechnika. Sąd upadłościowy postanowił wezwać wierzycieli Spółki zależnej do zgłaszania swoich wierzytelności w terminie 2 miesięcy od dnia zamieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości Spółki zależnej oraz wezwać osoby, którym przysługują prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, do zgłoszenia swoich praw i roszczeń w terminie 2 miesiąca od dnia zamieszczenia obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (raport bieżący nr 15/2013 z dnia 18.04.2013 r. oraz 17/2013 z dnia 24.04.2013 r.)

W dniu 28.02.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie nabył od BUDOPOL WROCLAW S.A. 1.152 akcje imienne serii A Spółki „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol – Raławicka” SKA (dawniej: „Budopol - Raławicka” Sp. z o.o.) z siedzibą we Wrocławiu, za cenę wynoszącą 303 tys. zł.

W dniu 28 maja 2013 r. Spółka Budopol Wrocław S.A. z siedzibą we Wrocławiu zbyła w drodze umowy sprzedaży na rzecz „GANT PM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7” SKA z siedzibą we Wrocławiu 100 udziałów w spółce Budopol GW Sp. z o.o., dające prawo wykonywania 100 głosów na Zgromadzeniu Wspólników w spółce Budopol GW Sp. z o.o., o wartości nominalnej każdego udziału 1 tys. zł, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.

W dniu 6 czerwca 2013 r. zawarta została umowa pomiędzy GANT PMR Sp. z o.o. (komplementariusz GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA) z siedzibą we Wrocławiu a ARRADA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przedmiotem której przysługujący dotychczasowemu komplementariuszowi ogół praw i obowiązków został przeniesiony na rzecz ARRADA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 12 lipca 2013 r. do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VI Gospodarczy KRS złożony został stosowny wniosek w zakresie zmiany danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, uwzględniający zmianę komplementariusza GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA z siedzibą we Wrocławiu.

Podmiotem upoważnionym do reprezentacji spółki ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA (dawniej: GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA) został samodzielnie jej komplementariusz, którym jest osoba prawna, tj. ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000463404, REGON: 146638382.

W dniu 04.09.2013 r., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonano zmiany danych spółki dotychczas działającej pod nazwą GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA z siedzibą we Wrocławiu poprzez wpisanie w Krajowym Rejestrze Sądowym nowej nazwy spółki - ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA oraz danych nowego komplementariusza spółki.

W dniu 02.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 105 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI” SKA z siedzibą we Wrocławiu, każda o

wartości nominalnej 10 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.

W dniu 02.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 5 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 10 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.

W dniu 04.07.2013 r. spółka Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu (raport bieżący nr 31/2013 z dnia 05.07.2013 r.). W dniu 19.08.2013 r. spółka Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VIII Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych, na mocy którego ustanowiony został tymczasowy nadzorca sądowy w osobie Anny Łukaszun - w ramach zabezpieczenia majątku spółki.

W dniu 23.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 1 100 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 1 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.

W dniu 29.07.2013 r. spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. z siedzibą we Wrocławiu złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu (raport bieżący nr 33/2013 z dnia 29.07.2013 r.).

W dniu 12.08.2013 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. z siedzibą we Wrocławiu otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VIII Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych, na mocy którego ustanowiony został tymczasowy nadzorca sądowy w osobie Kancelarii Syndyków Piątkowski, Szczepiński Sp. J. we Wrocławiu - w ramach zabezpieczenia majątku Emitenta (raport bieżący nr 37/2013 z dnia 13.08.2013 r.).

W dniu 4 września 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych, wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości BUDOPOL WROCŁAW S.A., z możliwością zawarcia układu. Na mocy wyżej wskazanego postanowienia zarząd mieniem wchodzącym w skład masy upadłości sprawuje Spółka pod nadzorem nadzorcy sądowego. Wyznaczono sędziego komisarza w osobie SSR Pawła Bilińskiego oraz nadzorcę sądowego w osobie Kancelarii Syndyków Piątkowski, Szczepiński Sp.j. z siedzibą we Wrocławiu. Sąd upadłościowy postanowił wezwać wierzycieli Spółki do zgłaszania swoich wierzytelności w terminie 3 miesięcy od dnia zamieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości Spółki oraz wezwać osoby, którym przysługują prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należące do Spółki, do zgłoszenia swoich praw i roszczeń w terminie 3 miesięcy od dnia zamieszczenia obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym.

Jako główne elementy wstępnych propozycji układowych wskazano:

1. Odroczenie spłaty wierzytelności objętych układem.
2. Spłata wierzycieli, którym przysługują wierzytelności o wartości do 1.500,00 zł należności głównej, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego bezpośrednio po miesiącu, w którym uprawomocni się orzeczenie o zawarciu układu.
3. W stosunku do wierzycieli, którym przysługują wierzytelności o wartości od 1.500,01 zł:
 - a) redukcja tych wierzytelności o 50%, przy czym do kwoty nie niższej niż 1.500,01 zł,
 - b) spłata tak zredukowanych wierzytelności, w 12 równych ratach, płatnych na koniec kwartału kalendarzowego, poczynawszy od końca kwartału kalendarzowego następującego bezpośrednio po miesiącu, w którym uprawomocni się orzeczenie o zatwierdzeniu układu (raport bieżący nr 39/2013 z dnia 05.09.2013 r.)

Zarządzeniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział VIII Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych z dnia 17 września 2013 r. (sygn. akt: VIII GUp 66/13) Spółka została zobowiązana do zgłoszenia ostatecznych propozycji układowych w terminie do 4 grudnia 2013 r. W wyznaczonym terminie Emitent przedłożył w sądzie wymagane dokumenty.

W dniu 15 listopada 2013 r. Spółka złożyła dyspozycję wykupu certyfikatów inwestycyjnych Budopol FIZ – cena wykupu wynosiła 21 276 905,62 zł. Fundusz dokonał wypłaty na rzecz Spółki kwoty 80 000,00 zł, która to kwota pomniejszyła cenę wykupu. W dniu 28.08.2013 r. Spółka zawarła z Budopol FIZ z siedzibą w Krakowie umowę datio in solutum (świadczenie w miejsce wykonania), na mocy której pozostała do wypłaty kwota wykupu certyfikatów inwestycyjnych została rozliczona w drodze przeniesienia na rzecz Spółki praw majątkowych, aktywów oraz wierzytelności w postaci:

- 10 950 obligacji serii O, wyemitowanych przez IPO28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. z siedzibą w Legnicy,
- 2 400 000 akcji spółki ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK s.k.a. z siedzibą we Wrocławiu,
- 37 652 akcji spółki GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka s.k.a. z siedzibą we Wrocławiu,
- weksla inwestycyjnego serii I nr 1, wystawionego przez spółkę ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK s.k.a. z siedzibą we Wrocławiu,
- wierzytelności Funduszu wobec IPO28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. z siedzibą w Legnicy,
- wierzytelności Funduszu wobec GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu,
- wierzytelności Funduszu wobec GANT Development S.A. z siedzibą w Legnicy,

o łącznej wartości 21 196 905,62 złotych.

W wyniku zawarcia przedmiotowej umowy zobowiązanie Funduszu do zapłaty ceny wykupu certyfikatów inwestycyjnych wobec Spółki zostało w całości wykonane. Strony umowy ustaliły, że własność ww. aktywów przeszła z chwilą podpisania umowy (raport bieżący nr 41/2013 z dnia 29.11.2013 r.).

W dniu 29.11.2013 r. Zgromadzenie Inwestorów Budopol FIZ z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę nr 02/11/2013 na podstawie art. 246 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. nr 146, poz. 1546, z późn. zm.) oraz Art. 7 ust. 7 pkt 9) Statutu Budopol FIZ, w przedmiocie rozwiązania Budopol FIZ. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia (raport bieżący nr 42/2013 z dnia 30.11.2013 r.).

Wartość udziałów (akcji) żadnego z podmiotów zależnych, należących do Grupy Kapitałowej, nie jest objęta odpisem aktualizującym w sprawozdaniu podmiotu dominującego.

Zdarzenia po dniu 31 grudnia 2013 roku

Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. jest ponadto członkiem Grupy Kapitałowej GANT DEVELOPMENT S.A. Pozycję dominującą w tej Grupie zajmuje GANT DEVELOPMENT S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Legnicy, ul. Rynek 28, któremu podlega Emitent.

2.2. Dane ogólne o Spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

Firma spółki dominującej brzmi: **BUDOPOL WROCŁAW Spółka Akcyjna w upadłości układowej**

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

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.

Firma spółki zależnej brzmi: **GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka spółka komandytowo-akcyjna (do 31.01.2013 Budopol - Raclawicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)**

Spółka może używać skrótu firmy: **GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka s. k. a.**

Podstawa prawna działania: **Kodeks spółek handlowych**

Forma prawna: **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

REGON 932997090
NIP 899-25-04-103

Spółka **GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka spółka komandytowo-akcyjna** została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000447761 (do 31.01.2013 „Budopol-Raclawicka” Sp. z o.o. o numerze KRS 0000207296).

GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka spółka komandytowo-akcyjna - podmiot zależny – (do 28.02.2011 roku podmiot stowarzyszony). W wyniku zawartej w dniu 28.11.2013 roku umowy datio in solutum BUDOPOL WOCLAW S.A. w upadłości układowej stał się jedynym akcjonariuszem spółki.

Z dniem 31.01.2013 r., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, spółka dotychczas działająca pod nazwą „Budopol Raclawicka” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000207296, NIP: 899-250-41-03, REGON: 932997090, uległa przekształceniu w spółkę komandytowo-akcyjną pod nazwą „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” spółka komandytowo-akcyjna. W związku z tym została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nowym numerem KRS: 0000447761. Spółka komandytowo-akcyjna może używać skrótu „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” s.k.a.

Powyższe przekształcenie nastąpiło na mocy art. 551 Kodeksu spółek handlowych, ze skutkami przewidzianymi w szczególności w art. 553 §1 Kodeksu spółek handlowych, zgodnie z którym spółce przekształconej, tj. „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” spółka komandytowo-akcyjna przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej, tj. „Budopol-Raclawicka” Sp. z o.o. Jednocześnie wpis spółki komandytowo-akcyjnej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego skutkuje wykreśleniem z urzędu z tego rejestru spółki „Budopol-Raclawicka” Sp. z o.o. o numerze KRS: 0000207296.

Przekształcenie „Budopol-Raclawicka” Sp. z o.o. w „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” spółka komandytowo-akcyjna nie powoduje zmiany numeru NIP oraz numeru REGON spółki, tj. następuje przejście dotychczasowego numeru NIP: 899-250-41-03 oraz numeru REGON: 932997090 na spółkę komandytowo-akcyjną. Nadto przekształcenie nie powoduje żadnych zmian w stosunkach z kontrahentami. Spółka „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” s.k.a. stała się z mocy prawa stroną wszelkich umów, porozumień i innych stosunków, które wiązały dotychczas „Budopol-Raclawicka” Sp. z o.o.

Podmiotem upoważnionym do reprezentacji spółki „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” s.k.a. jest samodzielnie jej komplementariusz, którym jest osoba prawna, tj. „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000370965, REGON: 0214031980, NIP: 8971768110.

Firma spółki zależnej brzmi: **ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK spółka komandytowo-akcyjna (do 04.09.2013r. Gant PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rynek spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka może używać skrótu firmy: **ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA**

Podstawa prawna działania: **Kodeks spółek handlowych**

Forma prawna: **Spółka komandytowo-akcyjna**

REGON 146638382 (do 04.09.2013r 020364695)

NIP 8971718885

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000463404 (do 04.09.2013r 0000322275).

GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK S.K.A. – powstał w wyniku przekształcenia spółki GANT60 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu na podstawie uchwały Nr 1 z dnia 15.12.2008 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników oraz wydania w dniu 02 lutego 2009 r. postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, w związku z którym „GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK” spółka komandytowo – akcyjna została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000322275. Akcje w kapitale zakładowym zostały objęte przez GANT Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Następnie w wyniku transakcji sprzedaży akcji w dniu 29.12.2011 r. 100% akcji nabył Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Kapitał zakładowy wynosi 2.400.000,00 zł, który dzieli się na 2.400.000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 2.400.000. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 1 (jeden) złoty.

W dniu 05 marca 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki „GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK” S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu podjęło uchwałę nr 2 w przedmiocie zmiany dotychczasowego brzmienia § 17 statutu spółki z dnia 15 grudnia 2008 roku. Zmiana obejmuje przyznanie na rzecz Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki kompetencji w sprawach najistotniejszych związanych z funkcjonowaniem spółki. Wprowadzono ograniczenia dla komplementariusza w prowadzeniu i reprezentowaniu spółki w relacjach wewnętrznych jak i zewnętrznych, w tym w zakresie zasad gospodarowania składnikami majątku spółki.

W dniu 12 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie wpisu ww. zmian statutu spółki „GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK” S.K.A.

W dniu 6 czerwca 2013 r. zawarta została umowa pomiędzy GANT PMR Sp. z o.o. (komplementariusz GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA) z siedzibą we Wrocławiu a ARRADA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przedmiotem której przysługujący dotychczasowemu komplementariuszowi ogół praw i obowiązków został przeniesiony na rzecz ARRADA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 12 lipca 2013 r. do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VI Gospodarczy KRS złożony został stosowny wniosek w zakresie zmiany danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, uwzględniający zmianę komplementariusza GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA z siedzibą we Wrocławiu.

Podmiotem upoważnionym do reprezentacji spółki ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA (dawniej: GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA) został samodzielnie jej komplementariusz, którym jest osoba prawna, tj. ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000463404, REGON: 146638382.

W dniu 04.09.2013 r., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonano zmiany danych spółki dotychczas działającej pod nazwą GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA z siedzibą we Wrocławiu poprzez wpisanie w Krajowym Rejestrze Sądowym nowej nazwy spółki - ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA oraz danych nowego komplementariusza spółki.

Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Data decyzji KNF 2008-08-25

Data rejestracji w sądzie 2009-03-09

Nr w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzony przez Sąd Okręgowy w Warszawie 447.

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.

W dniu 29.11.2013 r. Zgromadzenie Inwestorów Budopol FIZ z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę nr 02/11/2013 na podstawie art. 246 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. nr 146, poz. 1546, z późn. zm.) oraz Art. 7 ust. 7 pkt 9) Statutu Budopol FIZ, w przedmiocie rozwiązania Budopol FIZ. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia (raport bieżący nr 42/2013 z dnia 30.11.2013 r.).

2.3. Adres siedziby Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCLAW S.A.

Siedzibą podmiotu dominującego jest **Wrocław**

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

tel. (071) 799-39-00 do 03

fax (071) 799-39-05

e -mail: sekretariat@budopol.wroc.pl

www.budopol.wroc.pl

GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka s. k. a.

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

tel. (071) 799 39 19

www.budopol.wroc.pl

ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK SKA (do 04.09.2013r. Gant PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rynek S.K.A.

Adres: ul. Szewska 74
50-121 Wrocław
tel.: (071) 793 33 33,
www.rynek60.pl

Budopol FIZ, dla którego siedzibą jest Kraków

Adres: ul. Księcia Józefa 186
30-243 Kraków
tel.: (012) 42 95 593, (012) 42 99 009
fax: (012) 42 95 593
www.forumtfi.pl

2.4. Przedmiot działalności

- BUDOPOL WROCŁAW Spółka Akcyjna zgodnie ze Statutem prowadzi działalność budowlano-montażową, a od 2010r. po zarejestrowaniu zmian w Statucie rozszerzono przedmiot działalności o działalność holdingów.
- GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka spółka komandytowo-akcyjna (do 31.01.2013 Budopol - Raclawicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) – wynajem nieruchomości.
- ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK spółka komandytowo-akcyjna (do 04.09.2013r. Gant PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rynek spółka komandytowo-akcyjna) – wynajem nieruchomości.

2.5. Informacje o posiadanych przez Grupę oddziałach (zakładach)

Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. nie posiada oddziałów (zakładów).

3. Zagadnienia korporacyjne

3.1. Kapitał podstawowy

Kapitał zakładowy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej na dzień 31.12.2013r. 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 6 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej podjęło uchwałę nr 2 w przedmiocie upoważnienia zarządu spółki do podwyższania kapitału zakładowego w ramach jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na zasadach określonych w art. 444, 446, 447, 447¹ i 453 Kodeksu spółek handlowych. Wysokość kapitału docelowego określono na 39 mln zł. Upoważnienie udzielone Zarządowi Spółki obejmuje ustalenie ceny emisyjnej akcji i obowiązuje do 22 lipca 2016 r. U podstaw podjętej przez Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwały nr 2 leżały:

- elastyczna możliwość pozyskania kapitału,
- najefektywniejsza ekonomicznie forma dokapitalizowania spółki akcyjnej poprzez emisję akcji,
- zalety kapitału docelowego, który umożliwia szybkie reagowanie w przypadku pojawienia się inwestora strategicznego zainteresowanego udziałem w Spółce i jej rozwojem,
- zalety kapitału docelowego, który umożliwia emisję akcji bez obciążania Emitenta dodatkowymi kosztami związanymi ze zwołaniem i przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia.

3.2. Władze Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

3.2.1. Rada Nadzorcza - zmiany w składzie osób nadzorujących w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia się następująco:

- Jan Karaszewski
- Krzysztof Okoński
- Bogdan Ścibut
- Jerzy Karaszewski
- Wojciech Adam Krzyżanowski
- Marzanna Adamska

Zmiany w roku bilansowym:

W dniu 1 marca 2013 r. Pan Mirosław Kadłubowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. (raport bieżący nr 3/2013 z 01.03.2013 r.)

W dniu 19 marca 2013 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Lech Piński. (raport bieżący 7/2013 z 20.03.2013 r.).

W dniu 12 kwietnia 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Dariusza Małaszkiwicza (raport bieżący nr 14/2013 z 12.04.2013r.)

W dniu 24 kwietnia 2013 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożyła Pani Luiza Berg (raport bieżący 18/2013 z 25.04.2013 r.).

W dniu 27 maja 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. odwołało z funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Henryka Jukowskiego (raport bieżący nr 22/2013 z 28.05.2013 r.)

W dniu 27 maja 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. powołało na Członka Rady Nadzorczej BUDOPOL WROCŁAW S.A. Pana Jana Karaszewskiego, Krzysztofa Okońskiego oraz Bogdana Ścibutę (raport bieżący nr 22/2013 z 28.05.2013 r.)

W dniu 6 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. odwołało z funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Janusza Konopkę, Pana Dariusza Małaszkiwicza i Pana Adama Michalskiego (raport bieżący nr 35/2013 07.08.2013 r.)

W dniu 6 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. powołało na Członka Rady Nadzorczej BUDOPOL WROCŁAW S.A. Pana Jerzego Karaszewskiego, Wojciecha Adama Krzyżanowskiego oraz Marzannę Adamską (raport bieżący nr 35/2013 z 28.05.2013 r.)

Do dnia 27 lutego 2014 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie i składała się z sześciu osób.

3.2.2. Zarząd- zmiany w składzie osób zarządzających w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia się następująco:

- Sławomir Karaszewski – Prezes Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd składał się z jednej osoby.

Zmiany w roku bilansowym:

W dniu 3 kwietnia 2013 r. wpłynęło do Spółki oświadczenie Prezesa Zarządu Karola Antkowiaka o rezygnacji z funkcji. W uzasadnieniu przyczyny rezygnacji Pan Karol Antkowiak wskazał zgłoszenie swojej kandydatury na członka Rady Nadzorczej Spółki Gant Development S.A. (raport bieżący nr 11/2013 z dnia 3.04.2013 r.)

W dniu 27 maja 2013 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej Wiceprezes Zarządu Andrzej Kostrzewa złożył oświadczenie o rezygnacji z przyczyn osobistych z pełnionej funkcji. (raport bieżący nr 23/2013 z dnia 28.05.2013 r.)

W dniu 27 maja 2013 r. Rada Nadzorcza Budopol Wrocław S.A. powołała na funkcję Prezesa Zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. Pana Sławomira Karaszewskiego. (raport bieżący nr 24/2013 z dnia 28.05.2013 r.)

W dniu 27 czerwca 2013 r. wpłynęło do Spółki oświadczenie Członka Zarządu Marzanny Adamskiej o rezygnacji z przyczyn osobistych z pełnionej funkcji. W dniu 27 czerwca 2013R. Rada Nadzorcza Spółka podjęła uchwałę w sprawie oddelegowania Członka Rady Nadzorczej Spółki, Pana Dariusza Małaszkiwicz do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki na okres od dnia 27.06.2013 r. do 30.06.2013 r. Oddelegowanie Członka Rady Nadzorczej Spółki było wynikiem rezygnacji Pani Marzanny Adamskiej z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki. (raport bieżący nr 28/2013 z dnia 28.06.2013 r.)

W dniu 27 czerwca 2013 r. Zarząd BUDOPOL WROCLAW S.A. podjął uchwałę w sprawie powołania Pani Marzanny Adamskiej do pełnienia funkcji Prokurenta. Udzielona Prokura miała charakter łączny z Członkiem Zarządu. (raport bieżący nr 29/2013 z dnia 28.06.2013 r.)

W dniu 6 sierpnia 2013 r. wpłynęło do Spółki oświadczenie Pani Marzanny Adamskiej o rezygnacji z pełnionej funkcji Prokurenta. Przyczyną rezygnacji było zgłoszenie swojej kandydatury na Członka Rady Nadzorczej Spółki BUDOPOL WROCLAW S.A.(raport bieżący nr 35/2013 z dnia 7.08.2013 r.)

Do dnia 27 lutego 2014 roku skład Zarządu nie uległ zmianie i składał się z jednej osoby.

3.3. 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 WROCLAW S.A. w upadłości układowej 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 31.12.2013 r. i 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. w upadłości układowej | 16 600 000 | brak | 16 600 000 | 31,92 | 31,92 | 16 600 000 |
| Pozostali | 35 400 000 | brak | 35 400 000 | 68,08 | 68,08 | 35 400 000 |
| Razem | 52 000 000 | brak | 52 000 000 | 100,00 | 100,00 | 52 000 000 |

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego / za III kw. 2013 / nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze własności znaczących pakietów akcji Spółki.

W dniu 26 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od IPO 28 Sp. z o.o. SPV SUPPORT 2 s.k.a., że w wyniku zbycia w okresie od 11.02.2013 r. do 22.02.2013 r. 2.596.826 akcji Spółki zmniejszony został udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych łącznie przez IPO 28 Sp. z o.o. SPV SUPPORT 2 s.k.a. poniżej 5 % (pięć procent) ogólnej liczby głosów w spółce BUDOPOL WROCLAW S.A. w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu. Aktualnie IPO 28 Sp. z o.o. SPV SUPPORT 2 s.k.a. posiada 1.103.174 głosów, co stanowi 2,12 % ogólnej liczby głosów. Spółka poinformowała również, że nie posiada akcji spółce BUDOPOL WROCLAW S.A. w upadłości układowej poprzez podmioty zależne. Ponadto spółka informuje, że nie jest stroną umowy, w tym z osobą trzecią, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu z akcji Spółki. (raport bieżący 2/2013 z dnia 27.02.2013r.)

3.4. Informacje o nabyciu akcji własnych

W dniu 19.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy BUDOPOL-WROCLAW S.A. w upadłości układowej podjęło uchwałę nr 7 w sprawie wyrażenia zgody na skup akcji własnych. W ramach skupu Spółka będzie uprawniona do nabycia nie więcej niż 5.000.000 akcji własnych. Środki przeznaczone na skup wynoszą 1.300.000,00 zł. Spółka upoważniła zarząd do nabycia akcji własnych w celu umorzenia w okresie 36 miesięcy od daty podjęcia uchwały, nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na zakup akcji własnych Spółki.

W dniu 20.03.2013r. Zarząd BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej działając w na podstawie upoważnienia zawartego w § 1 ust. 5 uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 19 czerwca 2012 r. podjął decyzję o zakończeniu skupu akcji własnych Spółki przed upływem terminu określonego w pkt. 4 ww. uchwały.
Uchwałą Nr 4 WZA z dnia 12.04.2013r. środki z tytułu niezrealizowanego skupu akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia w wysokości 1.300.000,00 zł. zostały przeznaczone na pokrycie straty za rok 2012.

3.5. Informacje o znanych Grupie 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 19.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy BUDOPOL-WROCŁAW S.A. w upadłości układowej podjęło uchwałę nr 7 w sprawie wyrażenia zgody na skup akcji własnych. W ramach skupu Spółka będzie uprawniona do nabycia nie więcej niż 5.000.000 akcji własnych. Środki przeznaczone na skup wynoszą 1.300.000,00 zł.

Spółka upoważniła zarząd do nabycia akcji własnych w celu umorzenia w okresie 36 miesięcy od daty podjęcia uchwały, nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na zakup akcji własnych Spółki.

W dniu 20.03.2013r. Zarząd BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej działając w na podstawie upoważnienia zawartego w § 1 ust. 5 uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 19 czerwca 2012 r. podjął decyzję o zakończeniu skupu akcji własnych Spółki przed upływem terminu określonego w pkt. 4 ww. uchwały.

W dniu 6 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. W UPADŁOŚCI UKŁADOWEJ podjęło uchwałę nr 2 w przedmiocie upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższania kapitału zakładowego w ramach jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na zasadach określonych w art. 444, 446, 447, 447 i 453 Kodeksu spółek handlowych. Wysokość kapitału docelowego określono na 39 mln zł. Upoważnienie udzielone Zarządowi Spółki obejmuje ustalenie ceny emisyjnej akcji i obowiązuje do 22 lipca 2016 r. U podstaw podjętej przez Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwały nr 2 leżały:

1. elastyczna możliwość pozyskania kapitału,
2. najefektywniejsza ekonomicznie forma dokapitalizowania spółki akcyjnej poprzez emisję akcji,
3. zalety kapitału docelowego, który umożliwia szybkie reagowanie w przypadku pojawienia się inwestora strategicznego zainteresowanego udziałem w Spółce i jej rozwojem,
4. zalety kapitału docelowego, który umożliwia emisję akcji bez obciążania Emitenta dodatkowymi kosztami związanymi ze zwołaniem i przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia.

3.6. 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. w upadłości układowej nie ma specjalnych uprawnień kontrolnych w stosunku do Spółki.

3.7. 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.

3.8. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki, oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Grupy, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

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

Stan posiadania akcji przez Członków Zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej na dzień 31.12.2013 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Członkowie Zarządu Emitenta nie posiadają akcji BUDOPOL WROCŁAW S.A. W upadłości układowej

Stan posiadania akcji przez Członków Rady Nadzorczej BUDOPOL WROCLAW S.A. w upadłości układowej na dzień 31.12.2013r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie posiadają akcji BUDOPOL WROCLAW S.A. w upadłości układowej

Wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu:

W dniu 22.10.2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 160 ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi od Członka Rady Nadzorczej p. Marzanny Adamskiej o zbyciu w dniu 21.10.2013 r. na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w trybie sesyjnym zwykłym 94.050 akcji Emitenta za średnią cenę 0,13 zł za akcję (raport bieżący 40/2013 z dnia 22.10.2013 r.).

3.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W 2013 roku zasady zarządzania Grupą Kapitałową nie uległy zmianie.

3.10. Wszelkie umowy zawarte między Grupą 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

Prezes Zarządu Pan Sławomir Karaszewski jest zatrudniony na podstawie umów o pracę. Umowa ta nie przewiduje szczególnych świadczeń wypłacanych w chwili rozwiązania stosunku pracy.

W dniu 24.06.2013 r. Rada Nadzorcza podpisała z Panią Marzanną Adamską Porozumienie rozwiązujące umowę o pracę z dniem 31.07.2013 r. i przyznające odprawę w wysokości 40.000,00 (czterdzieści tysięcy) złotych brutto, płatne do 31.08.2013 r.

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

3.11. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Grupą Kapitałową BUDOPOL WROCLAW S.A.

| Wynagrodzenia Członków Zarządu i Organów Nadzorczych Za okres od 1.01. do 31.12.2013 roku | Z tytułu umowy o pracę | Z tytułu posiedzeń | Razem |
|--|------------------------|--------------------|------------|
| | w tys. zł | | |
| Sławomir Karaszewski Prezes Zarządu od dnia 27.05.2013 r. | 21 | 77 | 98 |
| Karol Antkowiak - Prezes Zarządu do dnia 03.04.2013 r. | - | 60 | 60 |
| Andrzej Kostrzewa - Wiceprezes Zarządu do 27.05.2013 r. | 40 | 55 | 95 |
| Marzanna Adamska - Członek Zarządu do 27.06.2013 r. | 47 | 71 | 118 |
| Łącznie wynagrodzenie Zarządu | 108 | 263 | 371 |
| Janusz Konopka - Przewodniczący Rady Nadzorczej do 06.08.2013 r. | - | 6 | 6 |
| Adam Michalski - Członek Rady Nadzorczej do 06.08.2013 r. | - | 4 | 4 |
| Karaszewski Jan – Członek Rady Nadzorczej od 27.05.2013 r. | - | 2 | 2 |
| Ścibut Bogdan – Członek Rady Nadzorczej od 27.05.2013 r. | - | 2 | 2 |
| Henryk Jukowski - Członek Rady Nadzorczej do 27.05.2013 r. | - | 2 | 2 |
| Luiza Berg - Członek Rady Nadzorczej do 24.04.2013 r. | - | 2 | 2 |
| Piński Lech – Członek Rady Nadzorczej do 19.03.2013 r. | - | 2 | 2 |
| Mirosław Kodłubowski - Członek Rady Nadzorczej do 01.03.2013 r. | - | - | - |
| Dariusz Małaszkiwicz – Członek Rady Nadzorczej od 12.04. do 06.08.2013 r. | - | - | - |
| Jerzy Karaszewski - Członek Rady Nadzorczej od 06.08.2013 r. | - | - | - |
| Adam Krzyżanowski – Członek Rady nadzorczej od 06.08.2013 r. | - | - | - |
| Marzanna Adamska – Członek Rady Nadzorczej od 06.08.2013 r. | - | - | - |
| Łącznie wynagrodzenie Organów Nadzorczych | - | 20 | 20 |
| Razem | 108 | 283 | 391 |

W okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 roku Członkom Zarządu ani Członkom Rady Nadzorczej nie przyznano świadczeń w naturze.

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

Grupa nie jest stroną żadnych postępowań arbitrażowych.

Wykaz postępowań sądowych w okresie 12 miesięcy 2013 roku, w których Spółki Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A były stroną zostały przedstawione w pkt. 39.1 Roczного skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy obejmującego okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 roku

4. Sytuacja w gospodarce polskiej w 2013 r. – branża budowlana.

Rok 2013 był kolejnym trudnym okresem dla polskiej gospodarki. Po bardzo dużym wzroście liczby upadłości w roku 2012, ostatnie 12 miesięcy przyniosło podobną liczbę bankructw. Wiele firm borykało się ze spadającym popytem na swoje produkty i usługi, wysokie koszty stałe nie pozwalały utrzymać satysfakcjonującej rentowności, a restrykcyjna postawa instytucji finansowych nie ułatwiała restrukturyzacji zadłużenia. Pozytywnym sygnałem na pewno jest wyhamowanie wzrostu liczby upadłości, szczególnie w czwartym kwartale, co odzwierciedla odbicie polskiego PKB w tym okresie.

Rok 2013 nie był sprzyjający dla większości polskich przedsiębiorstw. Ich wyniki finansowe zostały osłabione przez znaczny spadek konsumpcji prywatnej, osiągający punkt kulminacyjny w pierwszym kwartale 2013 r. Wiele firm zostało zmuszonych do ograniczenia planowanych inwestycji, a niektóre także do redukcji zatrudnienia.

Sytuacja makroekonomiczna znajduje odzwierciedlenie w kondycji sektora przedsiębiorstw. O ile pierwsza połowa 2013 roku charakteryzowała się znaczną liczbą upadłości polskich firm, o tyle dynamika bankructw uległa wyhamowaniu pod koniec roku. Niemniej jednak 883 przedsiębiorstwa, wobec których orzeczono upadłość na przestrzeni roku to najwyższa liczba od 9 lat. Najbardziej odporne na spowolnienie pozostawały duże firmy o obrotach powyżej 50 mln zł, ze względu na większą elastyczność finansową w przypadku problemów płynnościowych. Tym samym małe i średnie przedsiębiorstwa stanowiły aż 88% łącznej liczby upadających firm.

Dla budownictwa był to trudny rok. Zapaść, z jaką mieliśmy do czynienia w roku 2012 przeniosła się na rok 2013 i wiele firm, które nie zdołały pozyskać wystarczającej liczby zamówień i zdobyć finansowania na ich realizację zakończyło działalność. Wprawdzie liczba upadłości w tym sektorze nie wzrosła w roku 2013, należy jednak wziąć pod uwagę efekt wysokiej bazy z roku 2012, kiedy to budowlanka zanotowała największą od 2004 roku liczbę upadłości (218) i wzrost aż o 53%. Dużo firm budowlanych wciąż boryka się problemami płynnościowymi, realizacja wielu kontraktów budowlanych przeciąga się, a to negatywnie wpływa na płynność w tym sektorze. Dodatkowym problemem jest wciąż niewielka ilość nowych inwestycji, co hamuje rozwój przedsiębiorstw, potęguje walkę konkurencyjną i presję na marżę. Rok 2014 może przynieść pewne ożywienie w branży, jednak póki co, w mijającym roku firmy budowlane odpowiadają jeszcze za co czwartą upadłość w polskiej gospodarce.

Zdaniem Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, na rynek budowlany w Polsce wpływ miała koniunktura w Europie czy problemy finansowe UE. Zdaniem GINB, po trudnym 2013 roku, 2014 rok przyniesie stabilizację na rynku, jednak „odbicie w tym sektorze powinno nastąpić w 2015r., ale pod warunkiem, że nie będzie kryzysu w światowych finansach”. W ocenie GINB fundusze unijne na lata 2014-2020 będą dużym impulsem dla budownictwa w Polsce. Od 2014 r. spodziewany jest ożywienie na rynku budowlanym, wraz z uruchamianiem projektów z nowej perspektywy finansowej UE.

W najbliższych latach w Polsce zrealizowanych zostanie wiele znaczących inwestycji budowlanych. Prognozowany wzrost gospodarczy i konieczność budowy nowej oraz modernizacji przestarzałej infrastruktury transportowej, energetycznej i z zakresu ochrony środowiska zaowocują zapewne dużym ożywieniem w branży budowlanej. Jednocześnie eksperci firmy doradczej Deloitte, autorzy raportu „Polskie spółki budowlane – kluczowi gracze, perspektywy rozwoju” zwracają uwagę, że należy zastanowić się, w jaki sposób efektywnie kształtować warunki współpracy między wykonawcami a inwestorami publicznymi, aby nowa perspektywa finansowa 2014-2020 nie okazała się ponownie okresem wyzwań dla branży budowlanej.

Także sytuacja na rynku pracy w budownictwie nie jest korzystna. Skala zwolnień na poziomie 150 tysięcy etatów może bowiem jeszcze nasilić się, zwłaszcza w pierwszej połowie 2014 roku. Byłoby to wynikiem z jednej strony zauważalnie większego spadku produkcji budowlanej aniżeli dotychczasowy spadek zatrudnienia, z drugiej zaś przyjęcia modelu przygotowania dużych projektów infrastrukturalnych, który będzie skutkował wzrostem produkcji budowlanej zasadniczo dopiero w 2015 roku. Jakkolwiek można spodziewać się, że wobec prognozowanego odbicia w 2015 roku firmy nie będą redukować zatrudnienia, to jednak ograniczenie dalszej redukcji jest uwarunkowane między innymi dostępem firm do

finansowania dłużnego. Trudności zaś w dostępie do kredytów, wobec słabej kondycji firm, mogą zmuszać przedsiębiorstwa do ograniczania kosztów, w tym zwłaszcza osobowych.

Zdaniem firmy Deloitte pogarszająca się sytuacja finansowa, wszechobecne zatory płatnicze oraz brak elastyczności inwestorów publicznych w negocjacjach z generalnymi wykonawcami zaowocowały falą upadłości, która zagroziła nawet największym graczom notowanym na warszawskim parkiecie.

Dotkliwa sytuacja objęła w zasadzie wszystkie sektory budownictwa, zarówno budownictwo ogólne jak i przemysłowe oraz infrastrukturalne. Wiele firm przeżywa bardzo poważne problemy ograniczenia portfela zamówień oraz obrotów. Powszechne stały się także problemy z dostępem do kapitału, wynikające w znacznej mierze z bardzo niskiej zyskowności kontraktów budowlanych oraz ogromnego ograniczenia produkcji budowlanej pomiędzy 2012 i 2013 rokiem. Wystarczy wskazać, że maksymalny spadek produkcji budowlanej sięgnął aż 40% zaś rentowność spadła do minus 1,6% - co oczywiście bezpośrednio przełożyło się na bankructwa i wzrost bezrobocia. Konsekwencją kryzysu w branży budowlanej i kłopotów tego sektora były nie tylko upadłości firm produkcyjnych, ale również współpracujących z branżą hurtowni.

Oceniając rok 2013 z perspektywy sytuacji branży budowlanej nie sposób niestety wykazać się optymizmem. Był to bowiem rok kontynuacji trendu spadkowego w całym budownictwie, zapoczątkowany w roku 2012 roku. Nawet jeśli będą pewne oznaki wzrostu produkcji wśród dużych firm budowlanych, to będzie pewnie prognozyk pozytywny co do przyszłego wzrostu rynku budowlanego w ogóle, ale odbudowa firm krajowych, które są bardzo mocno dotknięte kryzysem, to będzie długofalowy proces – przewiduje Jan Styliński, prezes Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

Publikowane wskaźniki makroekonomiczne potwierdzają, że polska gospodarka najgorsze ma już za sobą i od drugiej połowy 2013 roku powraca na ścieżkę wzrostu, którą możemy zdefiniować jako ożywienie, ale jak na razie niestety stopniowe i skromne. Interpretacja danych pozwala wnioskować, że obecna sytuacja to produkowane dopiero paliwo do silnika wzrostu gospodarczego, który zacznie pracować na odpowiednich obrotach w ciągu 2014 roku. Tym samym jest jeszcze zdecydowanie za wcześnie, aby popadać w huraoptyzm, ale zupełnie uzasadnione jest, aby dostrzegać pozytywne perspektywy i rosnący potencjał polskiej gospodarki.

Rok 2013 to kolejny dobry okres na polskim rynku nieruchomości biurowych. Dynamika nowej podaży, mierzona wolumenem projektów w budowie oraz nowo rozpoczętych inwestycji, utrzymała się na wysokim poziomie. Całkowite zasoby biurowe sześciu największych rynków regionalnych powiększyły się o ponad 10% w porównaniu do stanu z końca 2012 roku. Również aktywność na rynku najmu pozostaje znacząca, choć ilość powierzchni wynajętej w ciągu ostatnich 12 miesięcy okazała się nieznacznie niższa niż w 2012 roku. W 2013 roku na największych rynkach regionalnych ukończono budowę około 231.000 m² nowych biur na wynajem, co w porównaniu z 2012 rokiem stanowi wzrost o ok. 15%. Liderami nowej podaży były Wrocław i Trójmiasto. Zasoby każdego z tych rynków zwiększyły się o ponad 70.000 m² (łącznie ponad 60% powierzchni oddanej do użytku na wszystkich rynkach regionalnych). W pozostałych analizowanych miastach rozmiary nowej podaży wahały się pomiędzy 13.000 m² a 30.000 m².

Uwagę zwraca wysoka dynamika nowo rozpoczynanych budów obserwowana w 2013 roku na większości rynków regionalnych. Oszacowano, że w ciągu minionych 12 miesięcy rozpoczęto realizację ok. 299.000 m² biur na wynajem, czyli o ponad 60% więcej aniżeli w 2012 roku. W konsekwencji, w miastach regionalnych powstaje obecnie ok. 402.000 m² nowych biur i jest to poziom nienotowany od 2008 roku. Blisko połowa tej powierzchni jest realizowana na dwóch największych regionalnych rynkach biurowych - w Krakowie i we Wrocławiu (odpowiednio 27% i 21% podaży w budowie).

2013 rok to kontynuacja pozytywnych nastrojów na rynku najmu powierzchni biurowych w miastach regionalnych. Łącznie wynajęto ponad 324.000 m² powierzchni biurowych, w porównaniu z 2012 rokiem stanowi to spadek o ok. 6%. Jednak ubiegłoroczny wolumen kształtuje się znacznie powyżej średniego rocznego popytu oszacowanego dla ostatnich 5 lat na poziomie ok. 262.000 m². Pomimo utrzymujących się optymistycznych nastrojów na rynku najmu, potwierdzonych wysokim poziomem popytu, duża aktywność deweloperska przyniosła w konsekwencji nieznaczne zwiększenie poziomu pustostanów w większości analizowanych miast.

W większości analizowanych miast mamy obecnie do czynienia z rynkiem najemcy. Oferta biur w różnych lokalizacjach i standardach wykończenia jest szeroka, co wymusza na właścicielach budynków większą elastyczność w zakresie oferowanych warunków najmu. Co więcej, w 2014 roku oczekiwany wzrost poziomu pustostanów po oddaniu do użytkowania nowych projektów może wzmocnić presję zniżkową na czynsze.

Co prawda, według szacunków Knight Frank ok. 20% podaży w budowie jest obecnie zabezpieczone umowami przednajmu. Jednak mimo to, biorąc pod uwagę średnie rozmiary popytu obserwowanego w ciągu minionych 5 lat, w 2014

roku wraz z oddaniem do użytkowania nowych projektów biurowych, należy oczekiwać dalszych wzrostów w poziomie pustostanów.

Powyższe dane pochodzą z:

- <http://www.coface.pl/>
- www.rynekInfrastruktury.pl
- PAP
- www.newseria.pl
- Raport Knight Frank Sp. z o. o.

5. Działalność Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. w 2013 r.

5.1. Zdarzenia w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 istotnie wpływające na działalność Grupy

- **zmiany w składzie zarządu i rady nadzorczej BUDOPOL WROCŁAW S.A w upadłości układowej**
- **Przekształcenie spółki Budopol Raclawicka Sp. z o.o. w spółkę komandytowo akcyjną - z dniem 31.01.2013 r.**, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, spółka dotychczas działająca pod nazwą „Budopol Raclawicka” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000207296, NIP: 899-250-41-03, REGON: 932997090, uległa przekształceniu w spółkę komandytowo-akcyjną pod nazwą „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” spółka komandytowo-akcyjna. W związku z tym została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nowym numerem KRS: 0000447761. Spółka komandytowo-akcyjna może używać skrótu „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka” s.k. a.
- **Rozliczenie części zaciągniętej przez Gant PMR Sp. z o.o. RYNKEK S.K.A. pożyczki** - w dniu 31.01.2013 roku Grupa w ramach umowy potrącenia rozliczyła część zaciągniętej od Gant PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. przez Gant PMR Sp. z o.o. RYNKEK S.K.A. pożyczki do kwoty 24 550 260,93 zł oraz wyemitowane przez Gant PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. a objęte przez Budopol GW sp. z o.o. S.K.A. weksle inwestycyjne. Kwota potrącenia wyniosła 4 215 000,00 zł
- **Rozliczenie części zaciągniętej przez Gant PMR Sp. z o.o. RYNKEK S.K.A. pożyczki** - w dniu 31.01.2013 roku Grupa w ramach umowy potrącenia rozliczyła część zaciągniętej od Gant PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. przez Gant PMR Sp. z o.o. RYNKEK S.K.A. pożyczki do kwoty 23 451 260,93 zł oraz wyemitowane przez Gant PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. a objęte przez Budopol GW sp. z o.o. S.K.A. weksle inwestycyjne. Kwota potrącenia wyniosła 4 215 000,00 zł
- **Rozliczenie części zaciągniętej przez Gant PMR Sp. z o.o. RYNKEK S.K.A. pożyczki** - w dniu 31.01.2013 roku Grupa w ramach umowy potrącenia rozliczyła część zaciągniętej od Gant PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. przez Gant PMR Sp. z o.o. RYNKEK S.K.A. pożyczki do kwoty 24 550 260,93 zł oraz wyemitowane przez Gant PM Sp. z o.o. Gorlicka S.K.A. a objęte przez Budopol GW sp. z o.o. S.K.A. weksle inwestycyjne. Kwota potrącenia wyniosła 1 099 000,00 zł (przy jednoczesnym rozliczeniu wierzytelności pomiędzy Gant PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. a Gant PM Sp. z o.o. Gorlicka S.K.A.).
- **Zawarcie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 28.02.2013 roku Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie nabył od BUDOPOL WROCŁAW S.A. na podstawie zawartej umowy sprzedaży akcji 1152 akcji imiennych serii A o wartości 1 zł każda, uprawniających do wykonywania 1152 głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol – Raclawicka” SKA (dawniej: „Budopol - Raclawicka” Sp. z o.o.) z siedzibą we Wrocławiu. Wartość transakcji wyniosła 303.217,92 zł.
- **Złożenie przez Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA wniosku o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu** - w dniu 01.03.2013 r. spółka Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu, wchodząca w skład Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu (raport bieżący nr 4/2013 z dnia 01.03.2013 r.). W dniu 17 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych, wydał postanowienia o ogłoszeniu upadłości spółki– Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu, z możliwością zawarcia układu. Na mocy wyżej wskazanego postanowienia pozostawiono zarząd własny Spółki sprawowany co do całości majątku

pod nadzorem nadzorcy sądowego. Wyznaczono sędziego komisarza w osobie SSR Tomasza Poprawy oraz nadzorcę sądowego w osobie Janusza Grzechnika.

- **Wypowiedzenie umowy o roboty budowlane** - w dniu 5 kwietnia 2013 r. "Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI" SKA z siedzibą we Wrocławiu (dalej: "Zleceniobiorca") otrzymał pismo od "GANT PMK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BOCHENKA" SKA z siedzibą we Wrocławiu (dalej: "Zleceniodawca") informujące od odstąpieniu od umowy, której przedmiotem było sporządzenie przez Wykonawcę projektu wykonawczego oraz realizacja inwestycji budowlanej przy ul. Bochenka w Krakowie, polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – 5 budynków mieszkalnych (B1, B2, B3, B4, B5) wraz z garażami podziemnymi, instalacjami wewnętrznymi, infrastrukturą drogową, zewnętrzną infrastrukturą kanalizacyjną, energetyczną i ciepłowniczą oraz zagospodarowaniem terenu.
 - Zleceniodawca w przyczynach odstąpienia od Umowy wskazał przyczyny leżące po stronie Zleceniodawcy tj. "rażące naruszenie przez Zleceniobiorcę Umowy w postaci niezapłacenia podwykonawcom i dostawcom oraz niemożności Zleceniobiorcy wykonania zobowiązań z Umowy".
 - W piśmie doręczonym Zleceniodawcy z dnia 02 kwietnia 2013 roku Zleceniobiorca podważył zasadność zarzutu ww. naruszenia Umowy i uznał pismo o odstąpieniu za bezskuteczne z uwagi na brak podstaw do odstąpienia oraz błędy formalne w treści zawiadomienia o naruszeniu Umowy oraz w treści oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
- **Podpisanie Umowy Rozliczeniowej** - w dniu 09.05.2013r. spółka zależna od Emitenta Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z „GANT PMK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BOCHENKA” S. K. A. z siedzibą we Wrocławiu oraz z GANT DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Legnicy, umowę Rozliczenia Finansowego, dotyczącą rozliczenia wzajemnych roszczeń wynikających z umowy z dnia 21.11.2011r. o generalne wykonawstwo w odniesieniu do projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Bochenka oraz oświadczenia GANT PMK o odstąpieniu od tej umowy. Na mocy Umowy Rozliczeniowej strony rozliczyły wzajemne roszczenia z tytułu praw wykonanych do dnia odstąpienia od umowy, z tytułu kary umownej za odstąpienie od umowy. Nadto na podstawie Umowy Rozliczeniowej GANT PMK przyjął odpowiedzialność za Budopol za uregulowanie roszczeń o wynagrodzenie podwykonawców, dostawców robót, materiałów lub sprzętu lub innych usług (w tym mediów) wykorzystywanych przez Budopol na potrzeby realizacji projektu.
- **Wstrzymanie realizacji kontraktów budowlanych** Zadania inwestycyjne które w prezentowanym okresie zostały zakończone wstrzymane lub wypowiedziane to:
 - Inwestycja pn.: „Zespół budynków mieszkalnych , wielorodzinnych z garażami podziemnymi , zagospodarowaniem terenu przy ul. Raclawickiej we Wrocławiu - ETAP I – budynki A,B,C i D.”
Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 11.06.2013 r. została zawarta pomiędzy „GANT PM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14” Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu a Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI s.k.a. z siedzibą we Wrocławiu z terminem zakończenia robót 31.08.2013 r. Budowa na mocy aneksu nr 1/2012 do ww. umowy została wstrzymana. Brak decyzji Inwestora o kontynuowaniu robót. Generalny Wykonawca wystosował pismo z dnia 08.03.2013 r. wzywające Inwestora do zapłaty wymagalnych zobowiązań oraz do przejęcia placu budowy pod swój dozór. Do chwili publikacji sprawozdania Inwestor nie podjął żadnej decyzji w przedmiotowej sprawie.
 - Inwestycja pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wraz z elementami zagospodarowania terenu przy ul. Jana Kazimierza 32/40 w Warszawie.” Z uwagi na brak finansowania oraz nie zawarcie przez Inwestora umowy na realizację robót inwestycyjnych oraz brak finansowania zlikwidowano zaplecze budowy i w dniu 24.04.2013 r. plac budowy został przekazany Inwestorowi.
 - Inwestycja pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wraz z infrastruktura techniczna przy ul. Kamieńskiego we Wrocławiu”.
Umowa o roboty budowlane z dnia 11.06.2012 r. została zawarta pomiędzy GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAMIENSKIEGO s. k. a z siedzibą we Wrocławiu a „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu z terminem zakończenia robót 31.05.2013 r. Roboty na ww. inwestycji zostały wstrzymane z uwagi na brak finansowania ze strony Inwestora.
 - Inwestycja pn.: „Pawilon handlowo-usługowy przy ul. Daszyńskiego w Bogatyni”. Z uwagi na brak finansowania oraz nie zawarcie przez Inwestora umowy na realizację robót inwestycyjnych plac budowy i dokumentacja zostały przekazane Inwestorowi. W dniu 14.06.2013 r. podpisane zostało Porozumienie w zakresie rozliczenia końcowego

- **Wypowiedzenie umowy wieloproduktowej z bankiem ING Bank Śląski S.A.** - w następstwie prowadzonych rozmów i negocjacji w dniu 01.10.2012 roku zawarty został z Bankiem aneks skracający termin spłaty kredytu oraz zobowiązujący kredytobiorców do stałego obniżania salda kredytu. Spółki wyraziły zgodę na zawarcie aneksu albowiem w braku jej wyrażenia alternatywą było całkowite zamrożenie wstrzymanie finansowania z ryzykiem wypowiedzenia umowy kredytowej łącznie.

Przedmiotowy aneks realizowany był prawidłowo do końca 2012 roku (rata przypadająca na 31.12.2012 roku została zrealizowana 3.01.2013 roku). Na koniec stycznia 2013 roku Spółka nie uregulowała należnej raty, co w konsekwencji spowodowało podjęcie przez bank działań wynikających z zawartej umowy, w szczególności bank uruchomił wynikającą z umowy instytucję ciągnięcia do wysokości tej raty, a następnie zażądał spłaty wymagalnej raty kredytu w terminie do 21.02.2013 roku. Ciągnięcie zostało przeprowadzone wobec pozostałych podmiotów będących stroną umowy kredytowej (za wyjątkiem Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.). Nadto w wykonaniu uprawnień wynikających z umowy Bank zablokował rachunki spółek do wysokości dokonanego ciągnięcia.

Dnia 27 lutego 2013 roku odbyło się spotkanie z przedstawicielami kredytodawcy, na którym wstępnie uzgodniono warunki porozumienia restrukturyzacyjnego. W ramach uzgodnień wstępnie ustalono nowy harmonogram spłat oraz dodatkowe zabezpieczenia kredytu. W dniu 1.03.2013 roku bank dokonał częściowej spłaty kredytu w kwocie 1 633 tys. zł w wyniku przysługujących mu uprawnień wynikających z umowy kredytowej do rozwiązania lokaty stanowiącej zabezpieczenie udzielonej gwarancji bankowej.

W dniu 20.03.2013 r. kredytobiorcy, otrzymali od Banku dwa dokumenty: 1. Wypowiedzenie Umowy w części dotyczącej sublimitu kredytowego udostępnionego „BUDOPOL GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo-Akcyjna wraz z Kredytem Obrotowym udzielonym w ramach sublimitu kredytowego; 2. Informację o decyzji kredytowej Banku w sprawie warunków restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z Umowy.

W zakresie Zawiadomienia Bank powiadomił, że wystąpiły zdarzenia i okoliczności opisane w Artykule XV pkt. (1) Opóźnienie płatności, pkt. (2) Inne naruszenia, pkt. (6) c Postępowanie upadłościowe i naprawcze oraz pkt. (8) Zmniejszenie wartości zabezpieczeń Regulaminu świadczenia na rzecz Klientów Usług Kredytowych oraz Innych Usług obciążonych ryzykiem kredytowym w Banku z dnia 16 czerwca 2008 r. (dalej: „Regulamin”).

Stosownie do treści § 10 Umowy powyższe zdarzenia i okoliczności uznane zostały przez Bank za Przypadki Naruszenia w rozumieniu Regulaminu oraz Umowy. W związku z powyższym Bank wypowiedział Umowę w części dotyczącej Sublimitu kredytowego udostępnionego Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w wysokości 12.000.000 PLN, w ramach limitu kredytowego Umowy, do wykorzystania w formach kredytów obrotowych w rachunku kredytowym w złotych wraz z kredytem obrotowym udzielonym w ramach sublimitu kredytowego. Zgodnie z treścią Zawiadomienia okres wypowiedzenia Umowy w zakresie ww. sublimitu kredytowego wynosi 7 dni od dnia doręczenia i upłynął w dniu 27 marca br.

W zakresie Pisma dot. restrukturyzacji Bank poinformował o decyzji kredytowej w sprawie warunków restrukturyzacji zadłużenia, na mocy których ustanowione zostaną dodatkowe zabezpieczenia oraz nowy wydłużony harmonogram spłat.

W dniu 12.04.2013 r. w związku wezwaniem skierowanym do banku przez Konimpex Invest Sp. z o.o. o wypłatę środków z gwarancji bankowej, z uwagi na naliczone spółce Budopol GW Sp. z o.o. SKA kary za nieterminową realizację inwestycji pn. „Budowa osiedla składającego się z trzech budynków mieszkalnych, wraz z podziemną halą garażową pod nazwą Ogrody Naramowickie część B Etap I ul. Jasna Rola w Poznaniu” na kwotę 1 633 tys. zł oraz wcześniejszym (w dniu 1.03.2013 r.) przeznaczeniem przez bank środków z lokaty stanowiącej zabezpieczenie gwarancji bankowej na spłatę kredytu – bank wypłacił beneficjentowi gwarancji żadaną kwotę co jednocześnie zwiększyło saldo kredytu.

W dniu 11.07.2013 roku Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z spółką Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. podpisały porozumienie z Konimpex Invest Sp. z o.o. w ramach którego m.in. uzgodniono miarkowanie naliczonej przez Konimpex Invest Sp. z o.o. kary za nieterminową realizację inwestycji o kwotę 1 091 tys. zł. Zwrot środków z tytułu miarkowanej kary nastąpił na rachunek cesji do Umowy Wieloproduktowej i pomniejszył zadłużenie z tytułu kredytu.

Zobowiązanie z tytułu zaciągniętego kredytu wykazane jest w księgach spółki Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w upadłości układowej i według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 10 326 648,66 zł (w tym kwota 17 011,69 zł dotyczy odsetek umownych, 1 231 010,84 zł odsetek karnych oraz 26 344,59 zł odsetek ustawowych).

Saldo zobowiązań kredytowych wykazane w związku z tą umową w sprawozdaniu Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. w postępowaniu układowym wynosi 0 zł. Jednocześnie w związku z dokonanym zgłoszeniem wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu przez ING Bank Śląski S.A. w postępowaniu układowym BUDOPOL WROCŁAW S.A. w

upadłości układowej, jako jednej ze stron podpisanej umowy wieloproduktowej, zobowiązanej do solidarnej spłaty kredytu, Spółka ujęła zobowiązanie wobec ING Bank Śląski S.A. w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe zobowiązania oraz w rachunku zysków i strat w kwocie 10 326 648,66 zł.

- **Podpisanie umowy sprzedaży udziałów** - w dniu 28 maja 2013 r. Spółka Budopol Wrocław S.A. z siedzibą we Wrocławiu zbyła w drodze umowy sprzedaży na rzecz „GANT PM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7” SKA z siedzibą we Wrocławiu 100 udziałów w spółce Budopol GW Sp. z o.o., dające prawo wykonywania 100 głosów na Zgromadzeniu Wspólników w spółce Budopol GW Sp. z o.o., o wartości nominalnej każdego udziału 1 tys. zł, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Podpisanie porozumienia ws. miarkowania naliczonej kary za nieterminową realizację inwestycji** - W dniu 27 marca 2013 r. spółka zależna od Emitenta "Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu otrzymała pismo od inwestora zadania inwestycyjnego pn. „Budowa osiedla składającego się z trzech budynków mieszkalnych, w których zaprojektowano 123 mieszkania, wraz z podziemną halą garażową pod nazwą Ogrody Naramowickie B – Etap I przy ul. Jasna Rola w Poznaniu” - „Konimpex Invest” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu z informacją o naliczeniu kar umownych z umowy o roboty budowlane z dnia 5 września 2011 r. Naliczenie obejmowało kary z tytułu opóźnienia w wykonaniu prac oraz z tytułu opóźnienia w doręczeniu Inwestorowi ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji, a łączna wysokość tych kar wyniosła 1.660 tys. zł.

W dniu 11.07.2013 roku Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z spółką Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. podpisały porozumienie z Konimpex Invest Sp. z o. o. w ramach którego m.in. uzgodniono miarkowanie naliczonej przez Konimpex Invest Sp. z o.o. kary za nieterminową realizację inwestycji o kwotę 1 091 tys. zł. Zwrot środków z tytułu miarkowanej kary nastąpił na rachunek cesji do Umowy Wieloproduktowej i pomniejszył zadłużenie z tytułu kredytu.

Zobowiązanie z tytułu zaciągniętego kredytu wykazane jest w księgach spółki Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w upadłości układowej i według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 10 326 648,66 zł (w tym kwota 17 011,69 zł dotyczy odsetek umownych, 1 231 010,84 zł odsetek karnych oraz 26 344,59 zł odsetek ustawowych).

Saldo zobowiązań kredytowych wykazane w związku z tą umową w sprawozdaniu Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. w postępowaniu układowym wynosi 0 zł. Jednocześnie w związku z dokonaniem zgłoszenia wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu przez ING Bank Śląski S.A. w postępowaniu układowym BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej, jako jednej ze stron podpisanej umowy wieloproduktowej, zobowiązanej do solidarnej spłaty kredytu, Spółka ujęła zobowiązanie wobec ING Bank Śląski S.A. w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe zobowiązania oraz w rachunku zysków i strat w kwocie 10 326 648,66 zł.

- **Podpisanie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 02.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 105 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI” SKA z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 10 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Podpisanie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 02.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 5 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 10 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Złożenie przez Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA wniosku o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu** - w dniu 04.07.2013 r. spółka Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu (raport bieżący nr 31/2013 z dnia 05.07.2013 r.). W dniu 19.08.2013 r. spółka Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VIII Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych, na mocy którego ustanowiony został tymczasowy nadzorca sądowy w osobie Anny Łukaszun - w ramach zabezpieczenia majątku spółki. Na dzień 11.09.2013 r. wyznaczony został termin rozprawy w przedmiocie rozpoznania

wniosku Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą we Wrocławiu o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu

- **Podpisanie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 23.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 1 100 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 1 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Złożenie przez BUDOPOL WROCLAW S.A. wniosku o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu** - w dniu 29.07.2013 r. spółka BUDOPOL WROCLAW S.A. z siedzibą we Wrocławiu złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu (raport bieżący nr 33/2013 z dnia 29.07.2013 r.).

W dniu 12.08.2013 r. spółka BUDOPOL WROCLAW S.A. z siedzibą we Wrocławiu otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VIII Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych, na mocy którego ustanowiony został tymczasowy nadzorca sądowy w osobie Kancelarii Syndyków Szczerciński, Piątkowski Sp. J. we Wrocławiu - w ramach zabezpieczenia majątku Emitenta (raport bieżący nr 37/2013 z dnia 13.08.2013 r.).

W dniu 04.09.2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych, wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości BUDOPOL WROCLAW S.A., z możliwością zawarcia układu. Na mocy wyżej wskazanego postanowienia zarząd mieniem wchodzącym w skład masy upadłości sprawuje Spółka pod nadzorem nadzorca sądowego. Wyznaczono sędziego komisarza w osobie SSR Pawła Bilińskiego oraz nadzorcę sądowego w osobie Kancelarii Syndyków Piątkowski, Szczerciński Sp.j. z siedzibą we Wrocławiu. (raport bieżący nr 39/2013 z dnia 05.09.2013 r.)

- **Podjęcie uchwały w przedmiocie upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższania kapitału zakładowego** - w dniu 06.08.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCLAW S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższania kapitału zakładowego w ramach jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na zasadach określonych w art. 444, 446, 447, 447 i 453 Kodeksu spółek handlowych. Wysokość kapitału docelowego określono na 39 mln zł. Upoważnienie udzielone Zarządowi Spółki obejmuje ustalenie ceny emisyjnej akcji i obowiązuje do 22 lipca 2016 r. Uchwała NWZA daje możliwość Zarządowi Spółki szybkiego reagowania w przypadku pojawienia się inwestora strategicznego zainteresowanego udziałem w Spółce i jej rozwojem, jednocześnie ograniczając dodatkowe koszty związane ze zwołaniem i przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia oraz czas niezbędny do przeprowadzenia tych czynności.
- **Złożenie dyspozycji wykupu certyfikatów inwestycyjnych i podpisanie umowy datio in solutum** - w dniu 15.11.2013 r. Spółka złożyła dyspozycję wykupu certyfikatów inwestycyjnych Budopol FIZ – cena wykupu wynosiła 21 276 905,62 zł. Fundusz dokonał wypłaty na rzecz Spółki kwoty 80 000,00 zł, która to kwota pomniejszyła cenę wykupu. W dniu 28.08.2013 r. Spółka zawarła z Budopol FIZ z siedzibą w Krakowie umowę datio in solutum (świadczenie w miejsce wykonania), na mocy której pozostała do wypłaty kwota wykupu certyfikatów inwestycyjnych została rozliczona w drodze przeniesienia na rzecz Spółki praw majątkowych, aktywów oraz wierzytelności w postaci:
 - 10 950 obligacji serii O, wyemitowanych przez IPO28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. z siedzibą w Legnicy,
 - 2 400 000 akcji spółki ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK s.k.a. z siedzibą we Wrocławiu,
 - 37 652 akcji spółki GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol - Raclawicka s.k.a. z siedzibą we Wrocławiu,
 - weksla inwestycyjnego serii I nr 1, wystawionego przez spółkę ARRADA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RYNEK s.k.a. z siedzibą we Wrocławiu,
 - wierzytelności Funduszu wobec IPO28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. z siedzibą w Legnicy,
 - wierzytelności Funduszu wobec GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu,
 - wierzytelności Funduszu wobec GANT Development S.A. z siedzibą w Legnicy,o łącznej wartości 21 196 905,62 złotych.

W wyniku zawarcia przedmiotowej umowy zobowiązanie Funduszu do zapłaty ceny wykupu certyfikatów inwestycyjnych wobec Spółki zostało w całości wykonane. Strony umowy ustaliły, że własność ww. aktywów przeszła z chwilą podpisania umowy (raport bieżący nr 41/2013 z dnia 29.11.2013 r.).

- **Podjęcie uchwały w przedmiocie rozwiązania Budopol FIZ** - w dniu 29.11.2013 r. Zgromadzenie Inwestorów Budopol FIZ z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę nr 02/11/2013 na podstawie art. 246 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. nr 146, poz. 1546, z późn. zm.) oraz Art. 7 ust. 7 pkt 9) Statutu Budopol FIZ, w przedmiocie rozwiązania Budopol FIZ. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia (raport bieżący nr 42/2013 z dnia 30.11.2013 r.).

Zdarzenia po dacie bilansu

Po dniu bilansowym (tj. 31 grudnia 2013 roku) nie miały miejsce żadne istotne zdarzenia, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCLAW S.A.

Ponadto w prezentowanym okresie nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. W ocenie Grupy nie ma innych informacji niż ujawnione w rocznym skonsolidowanym 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.

5.2. Oferta Grupy – realizowane zadania w 2013 roku

| Nazwa Zadania | Nr Kontraktu | Data rozpoczęcia | Stan na 31.12.2013 |
|---|---|------------------|---|
| Budynek mieszkalno-usługowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Sikorskiego/Podwale we Wrocławiu | Umowa z dnia 30.11.2010 | 03.12.2010 | zakończona |
| Budowa osiedla 3 budynków mieszkalnych wraz z podziemną halą garażową pod nazwą „Ogrody Naramowickie B I Etap” przy ul. Jasna Rola w Poznaniu | Umowa z dnia 5.09.2011 | 07.09.2011 | zakończona |
| Zespół 5 budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Bochenka w Krakowie | Umowa z dnia 21.11.2011 | 21.11.2011 | Umowa wypowiedziana przez Inwestora 05.04.2013 |
| Zespół budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu "Solaris Park" ul. Skarbowców, Wrocław Etap I | Umowa z dnia 11.06.2012 | 01.04.2012 | Inwestycja wstrzymana |
| Budowa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym oraz elementami zagospodarowania terenu, elementami malej architektury i infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Kazimierza 32/40 w Warszawie | Zlecenie z dnia 17.04.2012 | 07.05.2012 | Inwestycja wstrzymana |
| Budynek mieszkalny wielorodzinny "Nord House" z garażem podziemnym i lokalem usługowym ul. Kamieńskiego, Wrocław Etap I | Umowa z dnia 11.06.2012 | 01.04.2012 | Inwestycja wstrzymana |
| Centrum handlowe „Bogatynia Park” przy ul. Daszyńskiego w Bogatyni. | List intencyjny z dnia 29.03.2012 | | Współpraca zakończona – podpisane końcowe porozumienie rozliczające |
| w tym zadania z zakresu robót drogowych | | | |
| Przebudowa drogi gminnej ul. Bożka w Jelczu-Laskowicach – etap II i III | Umowa nr RI.272.8.2012 r. z dnia 09.05.2012 | 24.05.2012 | zakończona 31.01.2013 |
| Przebudowa drogi wraz z budową odwodnienia i sieci MTKK w ul. Jarzynowej we Wrocławiu | Umowa nr NZU.362-78 z dnia 03.10.2012 | 03.10.2012 | zakończona 03.01.2013 |

5.3. Sprzedaż

5.3.1. Główni odbiorcy.

W I półroczu 2013 roku do największych odbiorców Grupy należały :

| | |
|--|-------------------------------|
| – Gant PMK Sp. z o.o. Bochenka S.K.A. | 30,12% ogółu sprzedaży Grupy; |
| – Konimpex - Invest Sp. z o.o. | 6,62% ogółu sprzedaży Grupy |
| – Gant PM Sp. z o.o. Odra Tower S.K.A. | 9,10% ogółu sprzedaży Grupy; |

Pozostali odbiorcy nie wypracowali obrotów przekraczających 5% udziału w sprzedaży ogółem.

W 3 kwartale 2013 roku Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. sprzedała 3 spółki budowlane, realizujące do tej pory kontrakty budowane tj. Budopol GW Sp. z o.o. SKA w upadłości układowej, Budopol GW Sp. z o.o. GRI SKA oraz Zebud Budopol GW Sp. z o.o. SKA w upadłości likwidacyjnej

W chwili obecnej osiągane przychody ze sprzedaży pochodzą przede wszystkim z wynajmu powierzchni biurowych a odbiorcy należą do grupy tzw. „drobnych”.

5.3.2. Struktura sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży netto z działalności kontynuowanej w podziale na główne produkty, w latach 2012-2013 przedstawia się następująco:

| | 31.12.2012* | | 31.12.2013 | |
|---------------------------------|--|----------------|--|----------------|
| | obroty za okres 01.01-31.12 2012 narastająco (w tys. zł) | Udział % | obroty za okres 01.01-31.12 2013 narastająco (w tys. zł) | Udział % |
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Razem usługi budowlane | 97 259 | 95,04 | 12 205 | 72,83 |
| Pozostałe usługi | 5 070 | 4,95 | 4 276 | 25,51 |
| Razem sprzedaż usług | 98 388 | 99,99% | 16 481 | 98,34% |
| Sprzedaż materiałów i towarów | 8 | 0,01% | 278 | 1,66% |
| RAZEM | 98 396 | 100,00% | 16 759 | 100,00% |

*przekształcone, zawiera dane tylko z działalności kontynuowanej

W prezentowanym okresie przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. były niższe niż przed rokiem o 83%. Powodem tego było wstrzymanie prac na rozpoczętych wcześniej projektach z powodu braku zapewnienia przez Inwestora finansowania dla tych inwestycji oraz sprzedaż spółek budowlanych poza Grupę Kapitałową BUDOPOL WROCŁAW S.A.

5.3.3. Sezonowość sprzedaży

W branży budowlanej istnieje ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych. Na działalność budowlaną polegającą na wznoszeniu budynków mieszkalnych lub usługowych, bądź też ich modernizacją, mają one istotny wpływ. Pomimo stosowanych technologii istnieje konieczność wykonywania niektórych prac przy sprzyjających warunkach pogodowych. Trudności w przewidywaniu wystąpienia określonych zjawisk atmosferycznych mogą powodować opóźnienia prac budowlanych, a także wpływać na sezonowość i cykliczność tego rodzaju działalności.

W prezentowanym okresie w działalności Grupy zjawisko sezonowości nie występuje z uwagi na wstrzymanie prac na wcześniej rozpoczętych realizacjach.

W działalności polegającej na wynajmowaniu lokali mieszkalnych i biurowych zjawisko sezonowości praktycznie nie występuje.

5.4. Zaopatrzenie.

5.4.1. Polityka zaopatrzenia

Grupa Kapitałowa 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. Grupa 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.

W prezentowanym okresie Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A., nie dokonywała istotnych zakupów materiałowych.

5.4.2. Główni dostawcy

W okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 r. Grupa była zaopatrywana w materiały budowlane i usługi głównie przez następujące firmy:

Dostawcy materiałów i sprzętu w I półroczu 2013 r.

- REN-BET sp. z o. o.
- ETNAL Sp. z o.o.
- KOPEX CONSTRUCTION Sp. z o. o.
- HERKULES S.A.
- JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o.

Wymienieni powyżej dostawcy materiałów i sprzętu nie są podmiotami powiązanymi z Grupą. Udział zakupów największego dostawcy tj. REN-BET sp. z o. o. nie przekroczył 5% w przychodach ze sprzedaży Grupy. Udział pozostałych dostaw wymienionych firm łącznie stanowi 6%.

Główne firmy świadczące usługi podwykonawcze:

- FABET KONSTRUKCJE Sp. z o.o.
- Usługi Budowlane M. CHYB
- Przedsiębiorstwo Robót Specjalistycznych ARKAL
- MAG-KAS Lech Kocjan i wspólnicy Sp. j.
- SEBO -WENT Sp. z o. o.
- INSTEL -KRYNICA K. KIKLICA Spółka jawna
- KELLER-POLSKA sp. z o.o.

Wyżej wymienione firmy podwykonawcze nie są podmiotami powiązanymi z Grupą. Udział zakupów największego usługodawcy tj. FABET KONSTRUKCJE Sp. z o.o. wynosi 5,7% w przychodach ze sprzedaży Grupy. Udział usług pozostałych wymienionych firm podwykonawczych łącznie stanowi około 19%.

W II półroczu 2013r. spółki budowlane nie należały już do Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. Dostawcy pozostałych spółek wchodzących w skład Grupy to podmioty dostarczające media i materiały wykorzystywane w bieżącej działalności administracyjnej.

5.4.3. Znaczące umowy dla działalności Grupy

W 2013 roku Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. zawarła następujące znaczące dla działalności Grupy umowy:

- **Zawarcie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 28.02.2013 roku Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie nabył od BUDOPOL WROCŁAW S.A. na podstawie zawartej umowy sprzedaży akcji 1152 akcji imiennych serii A o wartości 1 zł każda, uprawniających do wykonywania 1152 głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki „GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol – Raclawicka” SKA (dawniej: „Budopol - Raclawicka” Sp. z o.o.) z siedzibą we Wrocławiu. Wartość transakcji wyniosła 303.217,92 zł.

- **Podpisanie Umowy Rozliczeniowej** - w dniu 09.05.2013r. spółka zależna od Emitenta Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z „GANT PMK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BOCHENKA” S. K. A. z siedzibą we Wrocławiu oraz z GANT DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Legnicy, umowę Rozliczenia Finansowego, dotyczącą rozliczenia wzajemnych roszczeń wynikających z umowy z dnia 21.11.2011r. o generalne wykonawstwo w odniesieniu do projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Bochenka oraz oświadczenia GANT PMK o odstąpieniu od tej umowy. Na mocy Umowy Rozliczeniowej strony rozliczyły wzajemne roszczenia z tytułu praw wykonanych do dnia odstąpienia od umowy, z tytułu kary umownej za odstąpienie od umowy. Nadto na podstawie Umowy Rozliczeniowej GANT PMK przyjął odpowiedzialność za Budopol za uregulowanie roszczeń o wynagrodzenie podwykonawców, dostawców robót, materiałów lub sprzętu lub innych usług (w tym mediów) wykorzystywanych przez Budopol na potrzeby realizacji projektu.
- **Podpisanie umowy sprzedaży udziałów** - w dniu 28 maja 2013 r. Spółka Budopol Wrocław S.A. z siedzibą we Wrocławiu zbyła w drodze umowy sprzedaży na rzecz „GANT PM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7” SKA z siedzibą we Wrocławiu 100 udziałów w spółce Budopol GW Sp. z o.o., dające prawo wykonywania 100 głosów na Zgromadzeniu Wspólników w spółce Budopol GW Sp. z o.o., o wartości nominalnej każdego udziału 1 tys. zł, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Podpisanie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 02.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 105 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI” SKA z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 10 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Podpisanie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 02.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 5 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 10 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Podpisanie umowy sprzedaży akcji** - w dniu 23.07.2013 r. na mocy umowy sprzedaży akcji BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie zbył na rzecz „GANT ZN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu 1 100 000 akcji imiennych zwykłych Spółki „Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z siedzibą we Wrocławiu, każda o wartości nominalnej 1 zł, stanowiących 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, za cenę sprzedaży wynoszącą 10 tys. zł.
- **Podpisanie porozumienia ws. miarkowania naliczonej kary za nieterminową realizację inwestycji** - W dniu 27 marca 2013 r. spółka zależna od Emitenta "Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu otrzymała pismo od inwestora zadania inwestycyjnego pn. „Budowa osiedla składającego się z trzech budynków mieszkalnych, w których zaprojektowano 123 mieszkania, wraz z podziemną halą garażową pod nazwą Ogrody Naramowickie B – Etap I przy ul. Jasna Rola w Poznaniu” - „Konimpex Invest” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu z informacją o naliczeniu kar umownych z umowy o roboty budowlane z dnia 5 września 2011 r. Naliczenie obejmowało kary z tytułu opóźnienia w wykonaniu prac oraz z tytułu opóźnienia w doręczeniu Inwestorowi ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji, a łączna wysokość tych kar wyniosła 1.660 tys. zł.
W dniu 11.07.2013 roku Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z podmiotem zależnym spółką Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. podpisały porozumienie z Konimpex Invest Sp. z o.o. o w ramach którego m.in. uzgodniono miarkowanie naliczonej przez Konimpex Invest Sp. z o.o. kary za nieterminową realizację inwestycji o kwotę 1 091 tys. zł. Zwrot środków z tytułu miarkowanej kary nastąpił na rachunek cesji do Umowy Wieloproduktowej i pomniejszył zadłużenie z tytułu kredytu.

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

- **UMOWA O WSPÓŁPRACY** Aneks nr 6 z dnia 29.03.2013 do umowy zawartej w dniu 1 lutego 2010 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. a Budopol GW Sp. z o.o. zmieniający sposób wynagrodzenia z tytułu zarządzania. Zgodnie z podpisanym aneksem Spółka uiszczać będzie na rzecz Wspólnika za rok 2013 zaliczki na poczet wynagrodzenia ryczałtowego rocznego w wysokości nie wyższej niż 50% wynagrodzenia za rok 2012. Ostateczne rozliczenie oraz ustalenie stawki za rok 2013 nastąpi nie później niż do końca 2013 roku. 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 6 z dnia 29.03.2013** do umowy zawartej w dniu 5 marca 2010 roku pomiędzy Budopol GW Sp. z o.o. a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. zmieniający sposób wynagrodzenia z tytułu zarządzania. Zgodnie z podpisanym aneksem Spółka uiszczać będzie na rzecz Wspólnika za rok 2013 zaliczki na poczet wynagrodzenia ryczałtowego rocznego w wysokości nie wyższej niż 50% wynagrodzenia za rok 2012. Ostateczne rozliczenie oraz ustalenie stawki za rok 2013 nastąpi nie później niż do końca 2013 roku. W ramach umowy Budopol GW Sp. z o.o. zarządza 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 Aneks nr 3 z dnia 29.03.2013** do umowy zawartej w dniu 3 października 2011 roku pomiędzy Budopol GW Sp. z o.o. a Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. zmieniający sposób wynagrodzenia z tytułu zarządzania. Zgodnie z podpisanym aneksem Spółka uiszczać będzie na rzecz Wspólnika za rok 2013 zaliczki na poczet wynagrodzenia ryczałtowego rocznego w wysokości nie wyższej niż 50% wynagrodzenia za rok 2012. Ostateczne rozliczenie oraz ustalenie stawki za rok 2013 nastąpi nie później niż do końca 2013 roku. 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 Aneks nr 4 z dnia 29.03.2013** do umowy zawartej w dniu 9 listopada 2011 roku pomiędzy Budopol GW Sp. z o.o. a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. zmieniający sposób wynagrodzenia z tytułu zarządzania. Zgodnie z podpisanym aneksem Spółka uiszczać będzie na rzecz Wspólnika za rok 2013 zaliczki na poczet wynagrodzenia ryczałtowego rocznego w wysokości nie wyższej niż 50% wynagrodzenia za rok 2012. Ostateczne rozliczenie oraz ustalenie stawki za rok 2013 nastąpi nie później niż do końca 2013 roku. 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.
- **Rozwiązanie umowy o współpracy** zawartej w dniu 1 lutego 2010 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej a Budopol GW Sp. z o.o. z dniem z dniem 31.12.2013 r.
- **Rozwiązanie umów na świadczenie usług księgowych:**
 - umowy zawartej w dniu 5 marca 2010 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. w upadłości układowej z dniem z dniem 31.12.2013 r.
 - umowy zawartej w dniu 3 października 2011 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej a Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. K. A. w upadłości likwidacyjnej z dniem wydania postanowienia o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej
 - umowy zawartej w dniu 9 listopada 2011 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S. K. A. z dniem z dniem 31.12.2013 r.

Umowy zawarte po dniu 31grudnia 2013 roku

- **Podpisanie umów na świadczenie usług księgowych:**
 - umowa zawarta w dniu 24 stycznia 2014 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 - umowa zawarta w dniu 24 stycznia 2014 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w upadłości układowej
 - umowa zawarta w dniu 24 stycznia 2014 roku pomiędzy BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej a Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S.K.A.

5.4.4. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa nie posiada informacji na temat żadnych umów zawartych w 2013 roku pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

5.4.5. Istotne umowy współpracy (dostawy/sprzedaży) zawarte w 2012 r.

W prezentowanym okresie Grupa nie zawierała istotnych umów współpracy.

5.5. 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 prezentowanym okresie wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy miały poniższe zdarzenia:

- zmaganie się z problemami finansowymi wynikającymi z braku płatności za zrealizowane prace przez podmioty z Grupy Kapitałowej GANT
- wypowiedzenie lub wstrzymanie przez inwestora większości umów o roboty budowlane z powodu braku finansowania / więcej na ten temat w pkt. 5.1 niniejszego sprawozdania /
- złożenie wniosków o upadłość z możliwością zawarcia układu 3 spółek: Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (01.03. 2013 r.) , ZEBUD Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. (4.07.2013 r.) oraz BUDOPOL WROCŁAW S.A. (27.07.2013 r.)
- sprzedaż komplementariusza jako pierwszy krok działań mających na celu uproszczenie organizacyjne Grupy Kapitałowej BUDOPOL-WROCŁAW S.A. - w maju b.r. Emitent sprzedał udziały w spółce Budopol GW Sp. z o.o. będącej komplementariuszem spółek budowlanych Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.. Kolejnym krokiem była decyzja o sprzedaży przez Budopol FIZ akcji spółek Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. w upadłości układowej, Zebud Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. oraz Budopol GW Sp. z o.o. GRI S.K.A. Nabywcą wszystkich spółek był Gant ZN Sp. z o.o. – spółka należąca do Grupy Kapitałowej Gant Development S.A.

W wyniku sprzedaży spółek zależnych Grupa wykazała zysk ze sprzedaży udziałów w kwocie 13 057,8 tys. zł.

Poniżej szczegółowe zestawienie (w tys. zł):

| Nazwa spółki | Cena sprzedaży | wartość aktywów netto na dzień sprzedaży spółki | wynik na transakcji |
|---|----------------|---|---------------------|
| Budopol GW Sp. z o.o. | 10,0 | -72,2 | 82,2 |
| Budopol GW Sp. z o.o. SKA w upadłości układowej | 10,0 | -11 545,9 | 11 555,9 |
| Budopol GW Sp. z o.o. GRI SKA | 10,0 | -952 ,0 | 962,0 |
| Zebud Budopol GW Sp. z o.o. SKA w upadłości likwidacyjnej | 10,0 | -447,7 | 457,7 |
| | 40,0 | -13 017,8 | 13 057,8 |

- podjęcie działań zmierzających do maksymalnego obniżenia kosztów stałych głównie w zakresie ograniczenia zatrudnienia
- zmiany w organach zarządzających i nadzorujących
- ujęcie w kosztach Spółki zobowiązań warunkowych

W przypadku gdy Spółka podlega odpowiedzialności solidarnej, ta część obowiązku, która zgodnie z przewidywaniami zostanie wypełniona przez strony trzecie, jest traktowana jak zobowiązanie warunkowe. Spółka tworzy rezerwę w wysokości tej części obowiązku, co do której prawdopodobne jest, iż dojdzie do wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. Mając powyższe na uwadze Spółka ujęła w kosztach zobowiązania warunkowe w postaci:

| | |
|--|-------------------------|
| – rezerwy na zobowiązania warunkowe w kwocie | 196,6 tys. zł, |
| – zobowiązania warunkowe z tytułu solidarnej odpowiedzialności za kredyt udzielony przez ING Bank Śląski | 10 326,6 tys. zł, |
| – zobowiązania warunkowe z tytułu pozostałych poręczeń | 135,0 tys. zł |
| RAZEM | 10 660,2 tys. zł |

5.6. 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

- Przekształcenie spółki Budopol Raclawicka Sp. z o.o. w spółkę komandytowo akcyjną z dniem 31.01.2013 r. więcej na ten temat w punkcie 5.1
- Przeniesienia praw komplementariusza z GANT PMR Sp. z o.o. rzecz ARRADA Sp. z o.o. w dniu 6 czerwca 2013 r. więcej na ten temat w punkcie 5.1
- Sprzedaż udziałów Budopol GW Sp. z o.o. w dniu 28.05.2013 r. więcej na ten temat w punkcie 5.1
- Sprzedaż akcji „Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI” SKA w dniu 02.07.2013 więcej na ten temat w punkcie 5.1
- Sprzedaż akcji Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w upadłości układowej w dniu 02.07.2013 r. więcej na ten temat w punkcie 5.1
- Sprzedaż akcji Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w dniu 23.07.2013 r. więcej na ten temat w punkcie 5.1
- Zaniechanie działalności holdingowej (zbycie udziałów Budopol GW Sp. z o.o.) oraz drogowej (zbycie Zebud Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. w upadłości likwidacyjnej)

5.7. 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 2013 roku:

| Podmiot powiązany | Sprzedaż *) | Przychody finansowe | Zakupy od podmiotów powiązanych | Koszty finansowe | Saldo należności wg wartości wykazanej w bilansie od podmiotów powiązanych | Odpis aktualizacyjny należności | Inwestycje krótkoterminowe (w tym: weksle inwestycyjne, obligacje, pożyczki) | Pożyczki | Saldo zobowiązań wobec podmiotów powiązanych |
|--|----------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------|--|---------------------------------------|---|----------|--|
| Budopol GW Sp. z o.o. | 126 | - | - | - | 164 | 160 | - | - | - |
| Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. w upadłości układowej | 29 | - | 6 | 255 | 253 | 241 | - | 4 588 | - |
| Zebud Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. w upadłości likwidacyjnej | 8 | - | - | 1 | 28 | 27 | - | - | 24 |
| Budopol GW Sp. z o.o. GRI S.K.A. | 9 | - | - | - | 4 | 4 | - | - | - |
| Gant Development S.A. w upadłości układowej | 367 | -50 | 11 | - | 15 | 1 | - | - | 33 |
| Gant ZN Sp. z o.o. 74 S.K.A. | - | - | 8 | - | - | - | - | - | 9 |
| Gant PMR Sp. z o.o. | - | - | 8 | - | - | - | - | - | - |
| Gant PMR Sp. z o.o. Kamieńskiego S.K.A. | 104 | 10 | 16 | - | - | - | - | - | - |
| Gant PM Sp. z o.o. Kąty 1 S.K.A. | - | 8 | 3 | - | 6 | 6 | - | - | 1 |
| Gant PMG Sp. z o.o. Morena S.K.A. | - | 69 | - | - | 2 225 | 2 105 | - | - | 1 |
| GANT PM Sp. z o.o. Gorlicka S.K.A. | - | 6 | - | - | - | - | - | - | - |
| Rafael Investment Sp. z o.o. | - | 108 | - | - | 1 800 | - | - | - | - |
| Gant PM Sp. z o.o. Przylesie S.K.A. | 4 | - | - | - | 1 | 1 | - | - | - |
| GANT 1 Sp. z o.o. | 146 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| GANT PM Sp. z o.o. Na Olszy S.K.A. | - | 3 | 195 | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | |
|--|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-----------|---------------|------------|
| BONUS LUCRUM KSIĘGOWOŚĆ FINANSÓW, AUDYT Sp. z o.o. | - | - | 75 | - | - | - | - | - | 59 |
| GANT PM Sp. z o.o. Legnicka 17 S.K.A. | - | 13 | - | - | - | - | - | - | - |
| Projekt Robotnicza Sp. z o.o. | - | - | 26 | - | - | - | - | - | - |
| GANT PMR Sp. z o.o. Na Grobli S.K.A. | 2 | 7 | - | - | - | - | - | - | - |
| Gant PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. | - | 60 | - | 1 408 | - | - | - | 18 731 | - |
| GANT PM Sp. z o.o. POD FORTEM SKA | - | 12 | - | - | - | - | 12 | - | - |
| Gant PMK Sp. z o.o. Bochenka S.K.A. | 4 457 | - | 36 | - | - | - | - | - | - |
| Gant PM Sp. z o.o. Odra Tower S.K.A. | 1 061 | 43 | 310 | - | - | - | - | - | - |
| Arrada Sp. z o.o. | - | - | 10 | - | - | - | - | - | 12 |
| Gant PM Sp. z o.o. 14 S.K.A. | 28 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gant ZN Sp. z o.o. | - | - | 185 | - | 46 | 46 | - | - | 127 |
| Razem w GRUPIE GANT DEVELOPMENT S.A. | 6 341 | 289 | 889 | 1 664 | 4 542 | 2 591 | 12 | 23 319 | 266 |

*)obejmuje wystawione faktury sprzedażowe

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

5.8. Informacje o udzielonych pożyczkach, objętych obligacjach i wekslach.

Pożyczki

W dniu 17.07.2013 r. spółka *GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol – Raclawicka SKA* zawarła umowę pożyczki z GANT PM Sp. z o.o. POD FORTEM SKA na kwotę 3 000 tys. zł z okresem spłaty nie później niż do dnia 31.12.2014 roku. Pożyczka jest oprocentowana wg zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym WIBOR 6M i stałej marży w wysokości 7 punktów procentowych.

Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 12,0 tys. zł i dotyczy skapitalizowanych odsetek.

Obligacje

Grupa na dzień 31 grudnia 2013 roku posiada obligacje wyemitowane przez IPO Sp. o.o. S.K.A. (dawniej: Kantor Sp. z o.o. Gant S.K.A.). Stopa procentowa tych papierów wartościowych wynosi 10% rocznie. Termin wykupu obligacji przypada na 31 maja 2014 roku. Aktywa te nie są przeterminowane, ale z uwagi na wysokie prawdopodobieństwo niewykupienia obligacji w terminie objęte zostały odpisem aktualizującym na pełną kwotę tj. 12 574,2 tys. zł.

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

UMOWA WIELOPRODUKTOWA Z ING BANK ŚLĄSKI S.A. - w dniu 29.07.2010 r. BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z podmiotami zależnymi Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI SKA zawarły umowę kredytową wieloproduktową z ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach S.A.

W ramach przyznanego kredytu strony ustaliły limit kredytowy dla spółki Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S.K.A. na poziomie do 5 000 tys. zł oraz dla spółki Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. do kwoty 15 000 tys. zł. Dodatkowo przyznano limit na gwarancje bankowe dla spółki Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w kwocie 1 633 tys. zł oraz dla spółki Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. do kwoty 500 tys. zł. Łączna kwota wykorzystanego kredytu nie mogła przekroczyć kwoty przyznanego kredytu z uwzględnieniem redukcji zadłużenia w poszczególnych okresach. Okres udostępnienia kredytu zostaje przedłużony do dnia 28 lipca 2013 r.

W dniu 1 października 2012 r. podpisano kolejny aneks do umowy wieloproduktowej w formie kredytów złotych obrotowych. Na podstawie ww. aneksu ustalony został nowy harmonogram spłaty kredytu oraz skrócenie terminu udostępnienia kredytu do 31.05.2013 roku. W dniu 28 grudnia 2012 roku kolejnym aneksem zmieniono wysokość

udostępnienia kredytu w okresie od 1.01.2013 r. do 31.01.2013 r. z kwoty 11 633 tys. zł na kwotę 12 133 tys. zł –pozostałe warunki umowy pozostały nie zmienione.

Kwoty udostępnienia kredytu obejmowały gwarancje bankową na kwotę 1 633 tys. zł z 100% zabezpieczoną lokatą bankową.

Do istotnych zabezpieczeń kredytu należą:

- hipoteka umowna do kwoty 16 072 tys. zł na nieruchomości w Katowicach, której użytkownikiem wieczystym jest: GANT PM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Spodku Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 74,
- hipoteka umowna do kwoty 6 428 tys. zł na nieruchomości w Opolu, której właścicielem jest GANT PM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przylesie Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 74,
- hipoteka umowna do kwoty 5 381 tys. zł na nieruchomości w Raławicach Wielkich, której właścicielem jest GANT PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Raławice Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 74,
- cesja wierzytelności z tytułu obligacji serii N i M objętych przez spółki Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S.K.A., których emitentem jest Kantor GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gant S.K.A.
- cesja wierzytelności, przysługujących kredytobiorcy od wybranych kontrahentów, wynikających z zawartych umów o roboty budowlane,
- poręczenie GANT Development S.A.

Bank ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach we wrześniu 2012r. pomimo złożonej dyspozycji, odmówił uruchomienia środków z kredytu odnawialnego wynikającego z Umowy Kredytu. W uzasadnieniu wskazał, iż w jego ocenie uległa obniżeniu wartość udzielonych zabezpieczeń kredytu.

W następstwie prowadzonych rozmów i negocjacji zawarty został z Bankiem aneks (1.10.2012 roku) skracający termin spłaty kredytu oraz zobowiązujący kredytobiorców do stałego obniżania salda kredytu. Spółki wyraziły zgodę na zawarcie aneksu albowiem w braku jej wyrażenia alternatywą było całkowite zamrożenie wstrzymanie finansowania z ryzykiem wypowiedzenia umowy kredytowej łącznie.

Przedmiotowy aneks realizowany był prawidłowo do końca 2012 roku (rata przypadająca na 31.12.2012 roku została zrealizowana 3.01.2013 roku). Na koniec stycznia 2013 roku Spółka nie uregulowała należnej raty, co w konsekwencji spowodowało podjęcie przez bank działań wynikających z zawartej umowy, w szczególności bank uruchomił wynikającą z umowy instytucję ciągnięcia do wysokości tej raty, a następnie zażądał spłaty wymagalnej raty kredytu w terminie do 21.02.2013 roku. Ciągnięcie zostało przeprowadzone wobec pozostałych podmiotów będących stroną umowy kredytowej (za wyjątkiem Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.). Nadto w wykonaniu uprawnień wynikających z umowy Bank zablokował rachunki spółek do wysokości dokonanego ciągnięcia.

Dnia 27 lutego 2013 roku odbyło się spotkanie z przedstawicielami kredytodawcy, na którym wstępnie uzgodniono warunki porozumienia restrukturyzacyjnego. W ramach uzgodnień wstępnie ustalono nowy harmonogram spłat oraz dodatkowe zabezpieczenia kredytu. W dniu 1.03.2013 roku bank dokonał częściowej spłaty kredytu w kwocie 1 633 tys. zł w wyniku przysługujących mu uprawnień wynikających z umowy kredytowej do rozwiązania lokaty stanowiącej zabezpieczenie udzielonej gwarancji bankowej.

W dniu 20.03.2013 r. kredytobiorcy, otrzymali od Banku dwa dokumenty: 1. Wypowiedzenie Umowy w części dotyczącej sublimitu kredytowego udostępnionego „BUDOPOL GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo-Akcyjna wraz z Kredytem Obrotowym udzielonym w ramach sublimitu kredytowego; 2. Informację o decyzji kredytowej Banku w sprawie warunków restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z Umowy.

W zakresie Zawiadomienia Bank powiadomił, że wystąpiły zdarzenia i okoliczności opisane w Artykule XV pkt. (1) Opóźnienie płatności, pkt. (2) Inne naruszenia, pkt. (6) c Postępowanie upadłościowe i naprawcze oraz pkt. (8) Zmniejszenie wartości zabezpieczeń Regulaminu świadczenia na rzecz Klientów Usług Kredytowych oraz Innych Usług obciążonych ryzykiem kredytowym w Banku z dnia 16 czerwca 2008 r. (dalej: „Regulamin”).

Stosownie do treści § 10 Umowy powyższe zdarzenia i okoliczności uznane zostały przez Bank za Przypadki Naruszenia w rozumieniu Regulaminu oraz Umowy. W związku z powyższym Bank wypowiedział Umowę w części dotyczącej Sublimitu kredytowego udostępnionego Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w wysokości 12.000.000 PLN, w ramach limitu kredytowego Umowy, do wykorzystania w formach kredytów obrotowych w rachunku kredytowym w złotych wraz z kredytem obrotowym udzielonym w ramach sublimitu kredytowego. Zgodnie z treścią

Zawiadomienia okres wypowiedzenia Umowy w zakresie ww. sublimitu kredytowego wynosi 7 dni od dnia doręczenia i upłynął w dniu 27 marca br.

W zakresie Pisma dot. restrukturyzacji Bank poinformował o decyzji kredytowej w sprawie warunków restrukturyzacji zadłużenia, na mocy których ustanowione zostaną dodatkowe zabezpieczenia oraz nowy wydłużony harmonogram spłat.

W dniu 12.04.2013 r. w związku z wezwaniem skierowanym do banku przez Konimpex Invest Sp. z o.o. o wypłatę środków z gwarancji bankowej, z uwagi na naliczone spółce Budopol GW Sp. z o.o. SKA kary za nieterminową realizację inwestycji pn. „Budowa osiedla składającego się z trzech budynków mieszkalnych, wraz z podziemną halą garażową pod nazwą Ogrody Naramowickie część B Etap I ul. Jasna Rola w Poznaniu” na kwotę 1 633 tys. zł oraz wcześniejszym (w dniu 1.03.2013 r.) przeznaczeniem przez bank środków z lokaty stanowiącej zabezpieczenie gwarancji bankowej na spłatę kredytu – bank wypłacił beneficjentowi gwarancji żadaną kwotę co jednocześnie zwiększyło saldo kredytu.

W dniu 11.07.2013 roku Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. wraz z spółką Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. podpisały porozumienie z Konimpex Invest Sp. z o.o. w ramach którego m.in. uzgodniono miarkowanie naliczonej przez Konimpex Invest Sp. z o.o. kary za nieterminową realizację inwestycji o kwotę 1 091 tys. zł. Zwrot środków z tytułu miarkowanej kary nastąpił na rachunek cesji do Umowy Wieloproduktowej i pomniejszył zadłużenie z tytułu kredytu.

Zobowiązanie z tytułu zaciągniętego kredytu wykazane jest w księgach spółki Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w upadłości układowej i według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 10 326,6 tys. zł (w tym kwota 17,1 tys. zł dotyczy odsetek umownych, 1 231,0 tys. zł odsetek karnych oraz 26,3 tys. zł odsetek ustawowych).

Saldo zobowiązań kredytowych wykazane w związku z tą umową w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. wynosi 0 zł. Jednocześnie w związku z dokonaniem zgłoszeniem wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu przez ING Bank Śląski S.A. w postępowaniu układowym BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej, jako jednej ze stron podpisanej umowy wieloproduktowej, zobowiązanej do solidarnej spłaty kredytu, Grupa ujęła zobowiązanie wobec ING Bank Śląski S.A. w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe zobowiązania oraz w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 10 326,6 tys. zł.

UMOWA POŻYCZKI HIPOTECZNEJ - w dniu 27.07.2009 r. została zawarta umowa pożyczki hipotecznej między Budopol Raclawicka Sp. z o.o. a Bank Pocztowy S.A., na mocy której bank udzielił pożyczki w wysokości 5 660 tys. zł z terminem spłaty do dnia 22 lipca 2019 roku. Pożyczka została przeznaczona na refinansowanie kredytu zaciągniętego w Pekao Bank Hipoteczny S.A. oraz na finansowanie bieżącej działalności spółki.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem skonsolidowanym nastąpiło naruszenie jednego z warunków kredytowych niniejszego zobowiązania. W związku z powyższym, zgodnie z zapisami umowy kredytowej część długoterminowa kredytu w kwocie 2 858 tys. zł została zaprezentowana w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Stan pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 3 199 tys. zł.

Informacje na temat zabezpieczenia ww. umów kredytowych znajdują się w pkt. 36.1 „Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2013.”

UMOWA POŻYCZKI - w dniu 15 października 2009 roku Budopol Raclawicka Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z GANT PM Sp. z o.o. na kwotę do 100 tys. zł, z okresem spłaty nie później niż do dnia 22.07.2019 roku. Pożyczka jest oprocentowana wg zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym WIBOR 3M i stałej marży w wysokości 1 punktu procentowego i jest podporządkowana kredytowi bankowemu. W dniu 31.12.2012 roku podpisano aneks na mocy którego zmieniono oprocentowanie pożyczki z dotychczasowego oprocentowania WIBOR 3M i stałej marży w wysokości 1 punktu procentowego do WIBOR 3M i stałej marży w wysokości 8 punktów procentowych.

Stan pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 41 tys. zł.

UMOWA POŻYCZKI - w dniu 3 grudnia 2008 roku (wraz z późniejszymi aneksami) spółka Gant PMR Sp. z o.o. RYNEK S.K.A. zawarła umowę pożyczki z GANT PM Sp. z o.o. 7 S.K.A. na kwotę 40 000 tys. zł z okresem spłaty nie później niż do dnia 30.04.2015 roku. Pożyczka jest oprocentowana wg zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym WIBOR 3M i stałej marży. W dniu 02.04.2013 r. roku podpisano aneks na mocy którego zmieniono oprocentowanie pożyczki z dotychczasowego oprocentowania WIBOR 3M i stałej marży w wysokości 8 punktu procentowego do WIBOR 3M i stałej marży w wysokości 1 punktów procentowych.

Stan pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 18 690 tys. zł.

UMOWA POŻYCZKI - w dniu 5 września 2013 roku spółka GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol – Raclawicka SKA zawarła umowę pożyczki z NCF S.A. na kwotę 200 tys. zł z okresem spłaty nie później niż do dnia 31.03.2014 roku. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej stopy procentowej w wysokości 10% w stosunku rocznym.

Stan pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 40 tys. zł.

5.10. 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 okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku zmiany należności z tytułu udzielonych pożyczek dotyczą:

- udzielenia pożyczek w łącznej kwocie 1 337 tys. zł,
- spłaty udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 1 325 tys. zł.

W dniu 17 lipca 2013 roku spółka GANT ZN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budopol – Raclawicka SKA zawarła umowę pożyczki z GANT PM Sp. z o.o. POD FORTEM SKA na kwotę 3 000 tys. zł z okresem spłaty nie później niż do dnia 31.12.2014 roku. Pożyczka jest oprocentowana wg zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym WIBOR 6M i stałej marży w wysokości 7 punktów procentowych.

Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 12 tys. zł i dotyczy skapitalizowanych odsetek.

Udzielone gwarancje

Zobowiązania warunkowe dotyczą udzielonych gwarancji ubezpieczeniowych i bankowych z tytułu dobrego wykonania umów o roboty budowlane oraz należytego usuwania wad i usterek. Zmiany po zakończeniu ostatniego roku obrotowego w zakresie wartości udzielonych gwarancji zaprezentowano poniżej:

| rodzaj gwarancji | na rzecz | stan na 31-12-2013 | termin | stan na 31-12-2012 | termin |
|---|-----------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
| g. ubezpieczeniowa | JKM GANT Sp. z o. o. Poznań | 551,8 | 14.03.2014 | 551,8 | 14.03.2014 |
| g. bankowa | Konimpex Invest Sp. zo.o. | 563,6 | 31.03.2018 | - | - |
| RAZEM | | 1 115,4 | x | 551,8 | x |
| <i>w tym: wobec podmiotów powiązanych</i> | | <i>551,8</i> | <i>x</i> | <i>551,8</i> | <i>x</i> |

Udzielona poręczenia:

- Poręczenia do łącznej kwoty 589,7 tys. zł udzielone spółce Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej, stanowiące zabezpieczenia umowy o roboty budowlane z dnia 10.05.2012 r., zawartej pomiędzy Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej, a Legisbud Sp.z o.o.

Poręczenia obowiązują do momentu spłaty zobowiązań wynikających z umowy przez Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej.

Łączna wartość zobowiązań pozostałych do spłaty na 31.12.2013 r.: 96,2 tys. zł.

Z uwagi na upadłość układową Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. Grupa utworzyła rezerwę na zobowiązanie warunkowe w kwocie 96,2 tys. zł

- Poręczenia do łącznej kwoty 660,0 tys. zł udzielone spółce Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej, stanowiące zabezpieczenia umowy dostawy z dnia 26.03.2012 r., zawartej pomiędzy Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej, a PPH ABET Sp.z o.o.

Poręczenia obowiązują do momentu spłaty zobowiązań wynikających z umowy przez Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej.

Łączna wartość zobowiązań pozostałych do spłaty na 31.12.2013 r.: 90,2 tys. zł.

Z uwagi na upadłość układową Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. Grupa utworzyła rezerwę na zobowiązanie warunkowe w kwocie 90,2 tys. zł

- Poręczenia do łącznej kwoty 500,0 tys. zł udzielone spółce Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej, stanowiące zabezpieczenia umowy dostawy z dnia 4.05.2012 r., zawartej pomiędzy Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej, a BETERD Sp. z o.o.

Poręczenia obowiązują do momentu spłaty zobowiązań wynikających z umowy przez Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej.

Łączna wartość zobowiązań pozostałych do spłaty na 31.12.2013 r.: 134,7 tys. zł.

W związku z wezwaniem do zapłaty skierowanym do poręczyciela Grupa ujęła zobowiązania z tytułu poręczenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w rachunku zysków i strat w kwocie 134,7 tys. zł.

- Solidarna odpowiedzialność z tytułu umowy kredytowej wieloproduktowej z 27.07.2010 r. wraz z późniejszymi aneksami podpisanej przez BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej wraz z Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w upadłości układowej, Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w upadłości likwidacyjnej, Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI SKA a ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach S.A.

Poręczenia obowiązują do momentu spłaty zobowiązań wynikających z umowy przez Budopol GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. w upadłości układowej.

Łączna wartość zobowiązań pozostałych do spłaty na 31.12.2013 r.: 10 326,6 tys. zł.

W związku z dokonaniem zgłoszeniem wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu przez ING Bank Śląski S.A. w postępowaniu układowym BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej, jako jednej ze stron podpisanej umowy wieloproduktowej, zobowiązanej do solidarnej spłaty kredytu, Grupa ujęła zobowiązanie wobec ING Bank Śląski S.A. w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe zobowiązania oraz w rachunku zysków i strat w kwocie 10 326,6 tys. zł.

6. Sytuacja dochodowa i majątkowa Grupy Kapitałowej

6.1. Informacja o zmianach w prezentacji danych

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

6.2. Sytuacja dochodowa – rachunek zysków i strat

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w 2013 roku wyniosły 16 759 tys. zł i stanowiły zaledwie 17% przychodów z analogicznego okresu roku poprzedniego.

Poniższa tabela przedstawia wysokość uzyskanych przez Grupę Kapitałową przychodów oraz wypracowanych zysków na działalności kontynuowanej.

| | 31.12.2012 | 31.12.2013 |
|--|------------------|------------|
| | (przekształcone) | |
| Przychody ze sprzedaży | 98 396 | 16 759 |
| Wynik ze sprzedaży | - 6 583 | 1 272 |
| Wynik na działalności operacyjnej | - 20 907 | - 20 118 |
| Wynik ze sprzedaży udziałów w jednostce zależnej | - | 13 058 |
| Zysk brutto | - 40 190 | -11 211 |
| Zysk netto | -38 181 | - 10 848 |

Wstrzymanie lub przerwanie realizacji kontraktów budowlanych, jak również bardzo trudna sytuacja finansowa Grupy miały negatywny wpływ w 2013 roku na poziom przychodów ze sprzedaży oraz osiągane wyniki z działalności operacyjnej. W 3 kwartale 2013 roku Grupa Kapitałowa BUDOPOL WROCŁAW S.A. sprzedała 3 spółki budowlane, realizujące do tej pory

kontrakty budowane tj. Budopol GW Sp. z o.o. SKA w upadłości układowej, Budopol GW Sp. z o.o. GRI SKA oraz Zebud Budopol GW Sp. z o.o. SKA w upadłości likwidacyjnej. W chwili obecnej osiągane przychody ze sprzedaży pochodzą przede wszystkim z wynajmu powierzchni biurowych.

Wyniki

Rachunek wyników Grupy Kapitałowej za 2013 rok dotyczący działalności kontynuowanej zamknął się stratą brutto w kwocie 10 848 tys. zł.

Wpływ poszczególnych działalności na wynik brutto z działalności kontynuowanej:

wynik ze sprzedaży (po kosztach ogólnego zarządu) - 6 583 tys. zł.

pozostała działalność operacyjna - wynik - 21 391 tys. zł

działania pozytywne:

| | |
|--|---------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 23 tys. zł |
| Rozwiązanie odpisu na należności | 2 234 tys. zł |
| Przedawnione zobowiązania | 80 tys. zł |
| Rozwiązanie rezerwy | 33 tys. zł |
| Inne | 705 tys. zł |

działania obniżające wynik:

| | |
|--|----------------|
| strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 1 143 tys. zł |
| Utworzenie odpisu na należności | 3 013 tys. zł |
| Utworzenie rezerwy na odprawy emerytalne | 9 tys. zł |
| Utworzenie rezerwy na zobowiązania warunkowe | 199 tys. zł |
| Koszty z tytułu zobowiązań warunkowych | 10 461 tys. zł |
| Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 8 489 tys. zł |
| Inne | 1 150 tys. zł |

działalność finansowa - 4 151 tys. zł

działania pozytywne:

| | |
|--|---------------|
| Przychody z tytułu odsetek bankowych | 6 tys. zł |
| Przychody z tytułu objęcia papierów dłużnych | 1 387 tys. zł |
| Inne | 376 tys. zł |

działania obniżające wynik:

| | |
|--|---------------|
| Aktualizacja wartości inwestycji | 2 430 tys. zł |
| Odsetki od kredytów bankowych i pożyczek | 2 547 tys. zł |
| Odsetki od zobowiązań handlowych | 157 tys. zł |
| Odsetki od zobowiązań budżetowych | 148 tys. zł |
| Rezerwa na odsetki od zobowiązań | 397 tys. zł |
| Koszty z tytułu emisji papierów dłużnych | 236 tys. zł |
| Pozostałe | 5 tys. zł |

pozostałe działania pozytywnie w pływające na wynik:

Zysk ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych 13 058 tys. zł

Wynik na działalności zaniechanej za rok obrotowy

Łączne wyniki działalności zaniechanej (tzn. działalności drogowej i holdingowej) uwzględnione w rachunku zysków i strat przedstawiono poniżej (w tys. zł)

| Działalność zaniechana | Rok zakończony 31 grudnia 2013 | Rok zakończony 31 grudnia 2012 (przekształcone) |
|---|---|--|
| Przychody ze sprzedaży ogółem | 249,7 | 3 941,6 |
| Koszt własny sprzedaży | 466,2 | 5 085,2 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | -216,6 | -1 143,6 |
| Koszty ogólnego zarządu | 22,6 | 259,3 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | -239,1 | -1 402,8 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 55,7 | 1,8 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 167,6 | 1 095,2 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | -351,0 | -2 496,2 |
| Przychody finansowe | 264,6 | 320,8 |
| Koszty finansowe | 2 218,8 | 8 270,5 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | -2 305,3 | -10 445,9 |
| Podatek dochodowy | - | 50,9 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | -2 305,3 | -10 496,9 |

6.2.1. Koszty zarządu.

W 2013 roku poziom kosztów zarządu Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. spadł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego i wyniosły 2 801 tys. zł. Udział kosztów zarządu w sprzedaży wzrósł z uwagi na dużo większą dynamikę spadek wartości sprzedaży w porównaniu do dynamiki spadku wartości kosztów zarządu. Spadek wartości kosztów zarządu związany jest ze spadkiem zatrudnienia i zmianami organizacyjnymi w Grupie.

Poniższa tabela przedstawia koszty zarządu w latach 2012 – 2013 wg stanu na 31 grudnia:

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2013 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Przychody za sprzedaży | 102 337 | 16 759 |
| Koszty zarządu | 6 374 | 2 801 |
| Udział kosztów zarządu w sprzedaży | 6,2 | 16,7 |

6.3. Sytuacja majątkowa – bilans

Na dzień 31.12.2013 roku skonsolidowana suma bilansowa wyniosła 57 302 tys. zł, i była niemal o połowę niższa niż przed rokiem. Udział aktywów obrotowych w aktywach ogółem wyniósł 5,2% (na 31.12.2012 35,8%), a ich wartość na 31.12.2013 r. wyniosła 2 963 tys. zł. Udział aktywów trwałych wyniósł 94,8% (na 31.12.2012 64,2%), osiągając wartość 54 339 tys. zł. Zmiana struktury aktywów związana jest wynikiem bardzo wysokich odpisów aktualizacyjnych należności i inwestycji krótkoterminowych.

Poziom kapitałów własnych wyniósł 4 578 tys. zł, co stanowi 8,0 % udziału w pasywach ogółem (na 31.12.2012 18,9 %), natomiast udział zobowiązań i rezerw na zobowiązania (52 724 tys. zł) wyniósł 92,0% (na 31.12.2012 75,9%).

Pozostały kapitał rezerwowy stanowią koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji.

Wybrane pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej przedstawia poniższa tabela.

| | 31.12.2012 (przekształcone) | 31.12.2013 |
|---|-----------------------------|---------------|
| Aktywa trwałe | 65 745 | 54 339 |
| Aktywa obrotowe | 36 639 | 2 963 |
| Kapitały własne | 17 731 | 4 578 |
| Kapitał zapasowy | 9 673 | 397 |
| Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny | - | - |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | 438 | 438 |
| Zyski zatrzymane/Niepokryte straty | 4 299 | -35 103 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 84 653 | 52 724 |
| w tym: | | |
| Rezerwy | 7 307 | 3 794 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 5 318 | - |
| Suma bilansowa | 102 384 | 57 302 |

6.4. Przepływy pieniężne

Na 31.12.2013 roku stan środków pieniężnych Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. wynosił 198 tys. zł. Na poziom tych środków składały się środki na rachunkach bankowych.

| | |
|--|--------------------|
| Stan środków na początek okresu | 95 tys. zł |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 88 tys. zł |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 2 650 tys. zł |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | - 2 635 tys. zł |
| Stan środków na koniec okresu | 198 tys. zł |

Stan środków pieniężnych w porównaniu z stanem na początek roku wzrósł o 103 tys. zł .

Taki układ przepływów środków pieniężnych oznacza, iż generowane są środki z działalności operacyjnej, co należy ocenić pozytywnie. Niepokoi natomiast fakt, że środki pochodzące z działalności operacyjnej prawdopodobnie nie wystarczają do obsługi zadłużenia i spółka musi posilkować się sprzedażą majątku. Fakt występowania dodatnich przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej i inwestycyjnej może świadczyć o restrukturyzacji podmiotu, ale niniejsza zależność utrzymująca się dłuższy czas może dotyczyć sytuacji, w której wpływy z bieżącej działalności nie wystarczają na spłatę zobowiązań finansowych.

6.5. Wybrane wskaźniki

Poniższe wskaźniki dotyczą lat 2012 – 2013 wg stanu na 31 grudnia.

| | 31.12.2012* | 31.12.2013 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Rentowność zysku na sprzedaży netto | Wartość ujemna | Wartość ujemna |
| ROA rentowności majątku | Wartość ujemna | Wartość ujemna |
| ROE rentowność kapitału własnego | Wartość ujemna | Wartość ujemna |
| Wskaźnik bieżącej płynności | 0,7 | 0,1 |
| Wskaźnik podwyższonej płynności | 0,7 | 0,1 |
| Wskaźnik płynności gotówkowej | 0,3 | 0,01 |

* wg sprawozdania przekształconego

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 poziom wskaźników rentowności majątku i kapitału własnego tak jak przed rokiem przyjmuje wartości ujemne. Poziom wskaźników płynności na spadł by w okresie sprawozdawczym osiągnąć wartość bliską zeru co świadczy o poważnych problemach z terminowym regulowaniem zobowiązań.

7. Personel i świadczenia socjalne

7.1. Personel

Celem polityki personalnej Zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej w prezentowanym okresie było dostosowanie jego poziomu do istniejącej sytuacji w jakiej znalazła się Spółka. Na redukcję poziomu zatrudnienia wpływ miała restrukturyzacja Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. poprzez sprzedaż większości spółek poza Grupę oraz ogłoszenie przez Spółkę upadłości. W chwili obecnej do zadań nielicznej grupy osób pracujących w Grupie, należą bieżąca obsługa księgowo - administracyjna spółki oraz spółek dla których BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej świadczy usługi księgowe, obsługa GPW, współpraca z nadzorcami sądowymi w zakresie działań na potrzeby postępowania upadłościowego, współpraca z organami publiczno-prawnymi jak sądy, komornicy, urzędy skarbowe, ZUS itp.

W roku 2013 przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na pełen etat wynosiło 41 osób

7.1.1. Zatrudnienie i struktury zatrudnienia

Na dzień 31.12.2013 r. w Grupie Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. na podstawie umowy o pracę zatrudnionych było 9 osób (z tego 3 osoby na urlopie macierzyńskim). W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego zatrudnienie było niższe o 89%.

Struktura zatrudnienia wg wieku

| | 31.12.2012 | | 31.12.2013 | |
|----------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | Liczba osób | Udział % | Liczba osób | Udział % |
| Poniżej 20 lat | - | - | - | - |
| 21 – 30 lat | 12 | 13 | 1 | 11 |
| 31 – 40 lat | 48 | 53 | 5 | 56 |
| 41 – 50 lat | 16 | 17 | 1 | 11 |
| ponad 50 lat | 15 | 16 | 2 | 22 |
| RAZEM | 91 | 100 | 9 | 100 |

Struktura zatrudnienia wg płci

| | 31.12.2012 | | 31.12.2013 | |
|--------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | Liczba osób | Udział % | Liczba osób | Udział % |
| Kobiety | 30 | 33 | 7 | 78 |
| Mężczyźni | 61 | 67 | 2 | 22 |
| RAZEM | 91 | 100 | 9 | 100 |

Struktura zatrudnienia wg wykształcenia

| | 31.12.2012 | | 31.12.2013 | |
|---------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | Liczba osób | Udział % | Liczba osób | Udział % |
| Podstawowe | - | - | - | - |
| Zasadnicze zawodowe | 22 | 24 | - | - |
| Średnie | 8 | 9 | 1 | 11 |
| Wyższe | 61 | 67 | 8 | 89 |
| RAZEM | 91 | 100 | 9 | 100 |

Struktura zatrudnienia wg rodzaju pracy

| | 31.12.2012 | | 31.12.2013 | |
|---------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | Liczba osób | Udział % | Liczba osób | Udział % |
| Pracownicy fizyczni | 22 | 24 | - | - |
| Pracownicy umysłowi | 69 | 76 | 9 | 100 |
| RAZEM | 91 | 100 | 9 | 100 |

Dalszy spadek zatrudnienia jest wynikiem z jednej strony podjętych działań zmierzających do dostosowania jego poziomu do istniejącej sytuacji w jakiej znalazły się niektóre Spółki z Grupy (ogłoszenie upadłości) a z drugiej strony ze sprzedażą czterech spółek poza Grupę Budopol.

7.1.2. Fluktuacja personelu

Według stanu osobowego na dzień 31.12.2013 r. w Grupie zatrudnionych było 9 pracowników. Liczba przyjętych do pracy w 2013 roku wyniosła 10 osób. Liczba pracowników Grupy w prezentowanym okresie zmniejszyła się o 92 osoby, z tego 6 osób odeszło za porozumieniem stron, 6 osobom nie przedłużono umowy o pracę po upływie okresu na jaki została zawarta, 7 pracowników wypowiedziało umowę pracodawcy, 59 osobom pracodawca wypowiedział umowę o pracę. Sprzedaż Spółek budowlanych do Grupy Kapitałowej Gant spowodowała zmniejszenie stanu zatrudnienia o 14 osób.

7.2. Średnia płaca w Grupie

Średnia płaca brutto w Grupie Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. w 2013 roku wyniosła 4 881,16 PLN (w 2012 roku 5 958,96 PLN).

Do spadku poziomu wynagrodzeń przyczyniło się przede wszystkim wstrzymanie wypłaty premii oraz wypowiedzenia zmieniające warunki wynagradzania

7.3. 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.

7.4. Program motywacyjny

Aktualnie w Grupie Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A nie obowiązują Programy Motywacyjne.

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

W 2013 roku w Spółce nie odnotowano wypadków przy pracy ani nie stwierdzono chorób zawodowych ani podejrzeń wystąpienia takich chorób. Wydatki na BHP w prezentowanym okresie wyniosły niespełna 4,5 tys. zł. Dotyczyły one głównie wydatków na badania okresowe pracowników oraz ekwiwalentów za pranie.

7.6. Świadczenia socjalne

Z powodu złej sytuacji finansowej, uchwałą Zarządu BUDOPOL WROCŁAW S.A. z dnia 12.04.2013r., począwszy od 01.05.2013 r., odpisy na ZFŚS zostały zawieszone na okres 3 lat
Na 31.12.2013 niewykorzystany odpis ZFŚS wyniósł 162 tys. zł.

7.7. Szkolenia

W okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 roku nie przeprowadzano szkoleń podnoszących kwalifikacje zawodowe.

7.8. Wpływ prowadzonej działalności na środowisko

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

7.9. Zarządzanie odpadami

W praktyce gospodarowanie odpadami w Grupie Kapitałowej 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 Grupy – tendencje, strategia

8.1.1. Tendencje

W obecnej sytuacji trudno przewidzieć tendencje w obszarach kosztów i sprzedaży. Wszystko zależy od pozytywnego zatwierdzenia układu i wdrożenia strategii dla Podmiotu dominującego przez nowego Inwestora.

W obszarze działalność związanej z wynajmem powierzchni to rok 2013 był kolejnym dobrym rokiem dla polskiego rynku nieruchomości biurowych. Dynamika nowej podaży, mierzona wolumenem projektów w budowie oraz nowo rozpoczętych inwestycji, utrzymała się na wysokim poziomie. Całkowite zasoby biurowe sześciu największych rynków regionalnych powiększyły się o ponad 10% w porównaniu do stanu z końca 2012 roku. Również aktywność na rynku najmu pozostaje znacząca, choć ilość powierzchni wynajętej w ciągu ostatnich 12 miesięcy okazała się nieznacznie niższa niż w 2012 roku. Pomimo utrzymujących się optymistycznych nastrojów na rynku najmu, potwierdzonych wysokim poziomem popytu, duża aktywność deweloperska przyniosła w konsekwencji nieznaczne zwiększenie poziomu pustostanów w większości sześciu największych rynków regionalnych. Obecnie mamy do czynienia z rynkiem najemcy. Oferta biur w różnych lokalizacjach i standardach wykończenia jest szeroka, co wymusza na właścicielach budynków większą elastyczność w zakresie oferowanych warunków najmu. W 2014 roku oczekiwany wzrost poziomu pustostanów po oddaniu do użytkowania nowych projektów może wzmocnić presję zniżkową na czynsze.

8.1.2. Zamierzenia Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.

Z chwilą zaprzestania finansowania inwestycji zleczanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Gant Development S.A. Spółka., podobnie jak pozostałe spółki budowlane wchodzące w skład Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. znalazł się w trudnej sytuacji finansowej. Sytuacja ta wpłynęła bezpośrednio na brak jakichkolwiek możliwości realizacji kontraktów budowlanych. Dodatkowo działania podjęte przez ING Bank Śląski S.A. będące wynikiem braku spłat wymagalnych rat kredytowych z umowy wieloproduktowej podpisanej przez wszystkie spółki budowlane z Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A., jak również rosnąca liczba postępowań sądowych dotyczących nieuregulowanych zobowiązań sparaliżowało funkcjonowanie BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej. W maju b.r. nastąpiła zmiana we władzach BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej. Na prezesa Zarządu został powołany Pan Sławomir Karaszewski. Zmianie uległ również skład Rady Nadzorczej. Nowy Zarząd mając na uwadze brak poprawy sytuacji finansowej jak również przedłużające się działania podejmowane przez Zarząd Grupy Kapitałowej Gant Development S.A. w przedmiocie pozyskania środków finansowych na spłatę zaległych zobowiązań jak i rozpoczęcia realizacji nowych zadań inwestycyjnych, podjął działania zmierzające do maksymalnego obniżenia kosztów działalności zarówno Spółki jak i Grupy Kapitałowej oraz rozpoczął poszukiwanie nowego inwestora, który pomógłby rozwiązać zaistniałe problemy finansowe.

Poza dalszym ograniczaniem zatrudnienia, przeprowadzono procedurę upraszczania struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. co bezpośrednio wpływa na zmniejszenie jej kosztów funkcjonowania. W maju b.r. Emitent sprzedał udziały w spółce Budopol GW Sp. z o.o. będącej komplementariuszem spółek budowlanych Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.. Kolejnym krokiem była decyzja o sprzedaży przez Budopol FIZ akcji spółek Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. w upadłości układowej, Zebud Budopol GW Sp. z o.o. S.K.A. w upadłości likwidacyjnej oraz Budopol GW Sp. z o.o. GRI S.K.A. Nabywcą wszystkich spółek był Gant ZN Sp. z o.o. – spółka należąca do Grupy Kapitałowej Gant Development S.A.). W dniu 28 listopada 2013 r. Spółka zawarła z Budopol Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Krakowie umowę dato in solutum (świadczenie w miejsce wykonania) na mocy której BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej w zamian za należne mu świadczenie, wynikające ze złożonej przez Spółkę dyspozycji wykupu certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, Fundusz przeniósł na Spółkę prawa majątkowe, aktywa i wierzytelności. W dniu 29.11.2013 r. Zgromadzenie Inwestorów BUDOPOL Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę nr 02/11/2013 w przedmiocie rozwiązania BUDOPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Równolegle nowy Zarząd podjął rozmowy z głównym wierzycielem BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej z spółkami z Grupy Kapitałowej Gant Development S.A. dotyczące terminu spłaty zobowiązań.

Chcąc skutecznie przeprowadzić restrukturyzację, która dawałaby szansę na kontynuowanie działalności przez Spółkę i Grupę, nie mając jednocześnie bieżącej możliwości spłaty zobowiązań Zarząd BUDOPOL WROCŁAW S.A. podjął decyzję o złożeniu w dniu 29.07.2013 roku wniosku o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu. W dniu 4.09.2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. z możliwością zawarcia układu. Zgodnie z założeniami Zarządu w okresie prowadzenia postępowania do zawarcia układu z wierzycielami działalność Spółki skupiła się na maksymalnym obniżeniu kosztów działalności i ściąganiu wierzytelności.

Zawarcie układu z wierzycielami, pozwoli Spółce spłacić przeterminowane zobowiązania i stworzy możliwość nowemu inwestorowi skutecznego dokapitalizowania Spółki, oraz opracowania nowej strategii działalności dla Grupy Kapitałowej, dającej jej szansę wyjścia z kryzysu finansowego i organizacyjnego.

W dniu 06.08.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki BUDOPOL WROCŁAW S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższania kapitału zakładowego w ramach jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na zasadach określonych w art. 444, 446, 447, 447¹ i 453 Kodeksu spółek handlowych. Wysokość kapitału docelowego określono na 39 mln zł. Upoważnienie udzielone Zarządowi Spółki obejmuje ustalenie ceny emisyjnej akcji i obowiązuje do 22 lipca 2016 r.

Uchwała NWZA daje możliwość Zarządowi Spółki szybkiego reagowania w przypadku pojawienia się inwestora strategicznego zainteresowanego udziałem w Spółce i jej rozwojem, jednocześnie ograniczając dodatkowe koszty

związane ze zwołaniem i przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia oraz czas niezbędny do przeprowadzenia tych czynności.

Najistotniejsze zamierzenia Spółki na najbliższe miesiące to:

- zawarcie układu z wierzycielami oraz realizacja układu
- sfinalizowanie rozmów z nowym inwestorem
- wdrożenie nowej strategii działania dla Spółki w oparciu o dokapitalizowanie jej przez nowego inwestora
- rozpoczęcie nowych inwestycji gwarantujących Spółce osiągnięcie zysków

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 2013 roku, z uwagi na brak środków i niepewność co do kierunków działania, BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej nie nabywała rzeczowych aktywów trwałych. W związku z przeprowadzaną redukcją zatrudnienia, Spółka podjęła działania mające na celu sprzedaż zbędnego sprzętu komputerowego i wyposażenia biurowego.

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych w wys. 52 tys. zł. dotyczyły zakupu wyposażenia w spółkach zajmujących się najmem.

8.3. Przewidywany rozwój Spółki

Najważniejsze działania przed którymi stoi cała Grupa Kapitałowa na najbliższy rok to:

- zatwierdzenie układu i rozpoczęcie jego realizacji
- odzyskanie płynności finansowej, warunek ten uzależniony jest ściśle od działań jakie podejmie Grupa Gant Development S.A. w celu spłaty przeterminowanego zadłużenia wobec podmiotów z grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A.
- sfinalizowanie rozmów z nowym inwestorem
- wdrożenie nowej strategii działania dla Spółki w oparciu o dokapitalizowanie jej przez nowego inwestora
- rozpoczęcie nowych inwestycji gwarantujących Spółce osiągnięcie zysków

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 Grupa

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Sytuacja finansowa Grupy 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.

Przewiduje się, że po trudnym 2013 roku, 2014 rok przyniesie stabilizację na rynku, jednak „odbicie w tym sektorze powinno nastąpić w 2015 r., ale pod warunkiem, że nie będzie kryzysu w światowych finansach”. Oceniając rok 2013 z perspektywy sytuacji branży budowlanej nie sposób niestety wykazać się optymizmem. Był to bowiem rok kontynuacji trendu spadkowego w całym budownictwie, zapoczątkowany w roku 2012 roku.

Także sytuacja na rynku pracy w budownictwie nie jest korzystna. Skala zwolnień może nasilić się, zwłaszcza w pierwszej połowie 2014 roku. Można spodziewać się, że wobec prognozowanego odbicia w 2015 roku firmy nie będą redukować zatrudnienia, to jednak ograniczenie dalszej redukcji jest uwarunkowane między innymi dostępem firm do finansowania

dłużnego. Trudności zaś w dostępie do kredytów, wobec słabej kondycji firm, mogą zmuszać przedsiębiorstwa do ograniczania kosztów, w tym zwłaszcza osobowych.

Publikowane wskaźniki makroekonomiczne potwierdzają, że polska gospodarka najgorsze ma już za sobą i od drugiej połowy 2013 roku powraca na ścieżkę wzrostu, którą możemy zdefiniować jako ożywienie, ale jak na razie niestety stopniowe i skromne.

Jeśli chodzi o działalność związaną z wynajmem powierzchni to w 2014 roku oczekiwany wzrost poziomu pustostanów po oddaniu do użytkowania nowych projektów może umocnić rynek nabywcy z którym już obecnie mamy do czynienia oraz wymusić na właścicielach budynków większą elastyczność w zakresie oferowanych warunków najmu w obszarze standardu i ceny.

9.1.2. Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy

Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Obecnie nie występuje

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Obecnie nie występuje

Ryzyko zmian tendencji rynkowych

Podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. obecnie ryzyko zmian tendencji rynkowych bezpośrednio nie dotyczy

W przypadku spółek prowadzących działalność związaną z wynajmem powierzchni istnieć ryzyko związane z umacnianiem się rynku nabywcy i wzmożeniem w związku z tym presji zniżkowej na czynsze i wzrost standardu oferowanych powierzchni co może niekorzystnie wpłynąć na osiągnięte wyniki.

Ryzyko kursu walutowego

W opinii Zarządu w działalności Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. nie istnieje ryzyko kursu walutowego.

Ryzyko związane z naprawami i zobowiązaniami gwarancyjnymi

Obecnie nie występuje

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności

Uzależnienie się od Grupy Kapitałowej GANT jako odbiorcy usług niekorzystnie wpłynęło na wyniki finansowe oraz płynność BUDOPOL WROCŁAW S.A w upadłości układowej oraz spółek z Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. Na należności zagrożone, które z dużym prawdopodobieństwem nie zostaną uregulowane po uwzględnieniu posiadanych zabezpieczeń, BUDOPOL WROCŁAW S.A w upadłości układowej dokonał odpisów aktualizacyjnych. co w konsekwencji spowodowało obniżenie wyniku oraz pogorszenie i utratę płynności. W efekcie powyższych zdarzeń Zarząd BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej podjął decyzję o złożeniu w dniu 27.07.2013 roku wniosku o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności potęguje fakt iż GANT Development S.A. również złożył wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za podwykonawców

Obecnie nie występuje.

Ryzyko związane z cenami i dostępnością materiałów

Obecnie nie występuje.

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

Obecnie działania Podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. będącego w upadłości układowej koncentrują się głównie na odzyskaniu zaległych należności w celu zapewnienia regulowania zobowiązań

związanych z bieżącą działalnością tak by nie generować dodatkowego pozaukładowego zadłużenia. Zawarcie układu z wierzycielami, pozwoli Spółce spłacić przeterminowane zobowiązania i stworzy możliwość nowemu inwestorowi skutecznego dokapitalizowania Spółki oraz opracowania nowej strategii działalności.

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

Rada Nadzorcza w dniu 27.06.2013 r. (Uchwała nr 10/2013) dokonała wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych BUDOPOL WROCŁAW S.A. oraz Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. za rok 2013. Wybrany biegłym rewidentem jest ECA Seredyński i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie przy ul. Moniuszki 50, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod poz. 3115. Spółka korzystała z usług wybranego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok 2010 i za rok 2011.

W dniu 17.07.2013 roku Spółka BUDOPOL - WROCŁAW S.A. zawarła ze ECA Seredyński i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą 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. w upadłości układowej sporządzonego na dzień 30.06.2013 r. 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 przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 30.06.2013 r. 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 3.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej sporządzonego na dzień 31.12.2013 r. 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,
- przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 31.12.2012 r. 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 4.000,00 złotych netto + VAT.

10.1. Informacje określone w pkt. 10. odnośnie poprzedniego roku obrotowego tj. roku 2012.

Rada Nadzorcza w dniu 11.06.2012 r. (Uchwała nr 12/2012) dokonała wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych BUDOPOL WROCŁAW S.A. oraz Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. za rok 2012. Wybrany biegłym rewidentem był Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 19, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod poz. 73. Spółka nie korzystała dotychczas z usług wybranego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 12.07.2012 r. Spółka BUDOPOL WROCŁAW S.A. zawarła ze spółką Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 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 30.06.2012 r. 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 14.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 30.06.2012 r. 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 7.000,00 złotych netto + VAT,
- przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 31.12.2012 r. 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 25.000,00 złotych netto + VAT,

- przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. sporządzonego na dzień 31.12.2012 r. 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 10.000,00 złotych netto + VAT.

W dniu 12.07.2012 r. została zawarta ze spółką Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa o badanie i ocenę sprawozdania finansowego spółki „BUDOPOL GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. sporządzonego na dzień 31.12.2012 r. 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 21.000,00 złotych

11. Podsumowanie

Rok 2013 był jednym z najtrudniejszych lat w działalności BUDOPOL WROCŁAW S.A. w upadłości układowej i dla Grupy Kapitałowej BUDOPOL WROCŁAW S.A. Po 2012 roku, który rozpoczął załamanie finansowe a w konsekwencji doprowadził do całkowitej utraty płynności przez Spółkę, 2013 przyniósł szereg decyzji i działań mających na celu wyprowadzenie Spółki z kryzysowej sytuacji.

Punktem wyjścia do dalszych działań była decyzja Zarządu podmiotu dominującego o złożeniu w lipcu 2013 r. wniosku o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu. 4 września 2013 r. Sąd przychylił się do wniosku Zarządu i wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu.

Jednym z najistotniejszych zdarzeń w 2013 roku była zmiana we władzach Spółki dominującej, powołanie nowego Prezesa Zarządu oraz zmiana w składzie Rady Nadzorczej. Kolejnym krokiem była uchwała NWZA z 6 sierpnia 2013 roku, na mocy której Zarząd został upoważniony do podejmowania działań mających na celu podwyższenie kapitału zakładowego w ramach uchwalonego przez NWZA kapitału docelowego. Podjęta uchwała daje możliwość Zarządowi szybkiego reagowania w przypadku pojawienia się inwestora strategicznego zainteresowanego udziałem w Spółce i jej rozwojem, jednocześnie ograniczając dodatkowe koszty związane ze zwołaniem i przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia oraz czas niezbędny do przeprowadzenia tych czynności.

Równolegle rozpoczęto działania mające na celu maksymalne obniżenie kosztów funkcjonowania Grupy. Kontynuował rozpoczętą w 2012 roku politykę redukcji zatrudnienia, na dzień 31 grudnia 2013 roku w Grupie zatrudnionych było 9 osób (z czego 3 przebywają na urlopie macierzyńskim). Uprościł strukturę organizacyjną Grupy, przygotowując ją tym samym do rozpoczęcia ewentualnej współpracy z nowym inwestorem.

W chwili obecnej Zarząd podmiotu dominującego prowadzi rozmowy z głównymi wierzycielami Spółki, których powodzenie daje szansę na zatwierdzenie układu, a to stanowi warunek konieczny aby stworzyć nowemu inwestorowi możliwość skutecznego dokapitalizowania Spółki, oraz wdrożyć nową strategię działalności dla Spółki, dającej jej szansę wyjścia z kryzysu finansowego i organizacyjnego.

**Sławomir
Karaszewski**