

RAPORT z wykonania celów emisji akcji serii J.

Zarząd Gant Development SA, respektując zasady transparentności spółek publicznych i równego traktowania w dostępie do informacji wszystkich akcjonariuszy spółki i innych uczestników rynku kapitałowego, przedstawia niniejszy raport z realizacji celów publicznej emisji akcji serii J.

- I. Zgodnie z uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16.01.2007 r. przeprowadzono emisję akcji serii J w liczbie 1.912.818 sztuk po 90 zł każda, co przyniosło łącznie kwotę 172.143.620 zł. Koszty emisji opiewają na kwotę 1.543.620 zł, zatem spółka pozyskała łącznie 170.600.000 zł. Pozyskane środki do dnia zatwierdzenia podwyższenia kapitału zostały zdeponowane na lokatach bankowych. Emisja akcji w związku z dużym zainteresowaniem inwestorów tak instytucjonalnych, jak i indywidualnych, została przeprowadzona z ponad 90% redukcją w stosunku do złożonych zapisów i nie wyłoniła nowego znaczącego akcjonariusza (takiego, którego zaangażowanie w kapitale akcyjnym przekracza 5%).
- II. Cele emisji wymienione w 9 punktach koncentrowały się w trzech obszarach:
 - a) finansowanie wkładu własnego w projektach realizowanych;
 - b) finansowanie zakupu nowych nieruchomości;
 - c) odkup udziałów od innych podmiotów w spółkach zależnych;
- III. Strategia spółki opiera się na 4 założeniach:
 1. Spółka w działalności deweloperskiej zdywersyfikuje swoją działalność:
 - a) terytorialnie: spółka inwestuje w kilku dużych miastach równocześnie, traktując jako rynki podstawowe, w których będzie obecna w sposób ciągły Warszawę, Wrocław i Kraków, Gdańsk i Katowice. W tych miastach spółka poszukuje nieruchomości lub gotowych projektów do realizacji w sposób aktywny poprzez własną strukturę i firmy współpracujące. Uzupełniając spółka zamierza również działać na innych mniejszych rynkach (na przykład Opole, Zielona Góra, Legnica, Bolesławiec, Polanica-Zdrój, inne), korzystając z projektów przygotowanych przez inne podmioty. Zrezygnowano natomiast z inwestycji w Poznaniu i przesunięto na 2008 rok decyzję o inwestycjach w Łodzi. Założona skala działalności, którą spółka zamierza osiągnąć w połowie 2008 roku to 6-7 tysięcy mieszkań w budowie (sprzedaż 4-4,5 tysięcy rocznie);
 - b) rodzajowo: spółka budownictwie mieszkaniowym angażuje się w projekty zabudowy jednorodzinnej (wszystkie formy), zabudowy wielorodzinnej i w projekty mieszane zabudowy jedno- i wielorodzinnej (w tej chwili Raławice i Bolesławiec);
 - c) branżowo, spółka angażuje się w budowę lub przebudowę nieruchomości biurowo-usługowych i handlowych (nie więcej niż 20% portfela).
 2. Spółka dywersyfikuje źródła przychodów z działalności inwestycyjnej, część nieruchomości pozostawiając w majątku własnym jako źródło przychodów z najmu (do 25% portfela inwestycyjnego).
 3. W związku z wielością realizowanych projektów oraz różnorodnością terytorialną i branżową akceptowana w polityce spółki rentowność projektów została określona na poziomie minimum 1000 zł za m² w nieruchomościach na sprzedaż i 10% w nieruchomościach na wynajem.
 4. Udział kapitałów własnych wykorzystywanych w działalności deweloperskiej nie będzie niższy niż 30%.

IV. Zestawienie wydatków z emisji akcji serii J na projekty grupy deweloperskiej Gant Development SA:

A. Inwestycje prowadzone:

<i>L p</i>	<i>Adres</i>	<i>Nazwa spółki</i>	<i>Pow. użytkowa [m2]</i>	<i>Il. lokali mieszkań/ /domów</i>	<i>Terminy realizacji</i>	<i>Przychód z inwestycji [mln zł]</i>	<i>Wydatkowan a kwota z emisji [mln zł]</i>	<i>Tytuł zapłaty</i>
1	Wrocław, Kaszubska	„Przy Kaszubskiej”	5700	113	I 2006 VII 2007	28	Nie dotyczy	-
2	Wrocław, Rynek 60	Gant 60	2400	50	VI 2006 III 2008	45	0	
3	Kraków, Bartła	„Pod Fortem”	26 000	430	VII 2006 VI 2008	150	16 000 000	Odkupienie udziałów od „Pod Fortem Development”
4	Wrocław, Krzycka	„Blockpol II”	2 100	38	IX 2006 VIII 2007	11	1 500 000	Opłacenie wkładu własnego
5	Wrocław, Pomorska	„Blockpol II”	2 100	29	I 2007 VI 2008	14	2 000 000	Opłacenie wkładu własnego
6	Wrocław, Gorlicka	„Gorlicka”	4 150	68	IV 2007 IX 2008	20	2 000 000	Opłacenie wkładu własnego
7	Wrocław, Kamienna	„Kamienna 105”	11 600	250	V 2007 XII 2008	90	1 000 000	Opłacenie wkładu własnego
8	Wrocław, Opolska	„Kąty 1”	22 000	520	IV 2007 IX 2008	125	5 000 000	Opłacenie wkładu własnego
9	Wrocław, Paprotna	„Rafael”	27 000	90	VII 2007 VI 2008	160 na wynajem	16 000 000	Opłacenie VAT-u: kwota wróci do Ganta SA do IX 2007
10	Bytom/ Piekary Śl.	HKS	81 000	1720	-	70 na wynajem	3 840 000	Odkupienie udziałów 3 osób fizycznych

B. Inwestycje w przygotowaniu:

<i>Lp</i>	<i>Adres</i>	<i>Nazwa spółki</i>	<i>Pow. użytkowa [m2]</i>	<i>Il. lokali mieszkań/ /domów</i>	<i>Terminy realizacji</i>	<i>Typ inwestycji</i>	<i>Przychód z inwestycji [mln]</i>	<i>Wydatkowana kwota z emisji [zł]</i>	<i>Tytuł zapłaty</i>
11	Warszawa, Belwederska	Belwederska	5.200	120	III 2008 IX 2009	Budynek mieszkalny	100	5.000.000	Umowa przedwstępna
12	Katowice, Olimpijska	„Przy Spodku”	70 000	1500	I 2008 XII 2009	Budynek mieszkalny	350	Nie dotyczy	-
13	Polanica Zdrój	„Bielpojekt”	7 000	150	I 2008 XII 2009	Budynek mieszkalny	35	Nie dotyczy	-
14	Wrocław, Przyjaźni	„Gant 11”	2 000	50	IX 2007 XII 2008	Budynek mieszkalny	14	Nie dotyczy	-
15	Wrocław, Raławicka	Budopol-Raławicka	8 200 + 4000	-	II 2008 XII 2009	Biurowo-mieszkaniowy	80 częściowo na wynajem	Nie dotyczy	-
16	Wrocław, Bystrzycka	„TBI”	11 000	230	X 2008 XII 2009	Budynek mieszkalny	66	Nie dotyczy	-
17	Warszawa ul. Sokołowska	Gant 99	70.000– 100.000	1500 – 2000	IV 2008 XII 2009	Budynek mieszkalny	550	30.000.000	Zadatek i inne koszty nabycia nieruchomości
18	Kraków ul. Bartła	Pod Fortem 2	47.000	800	VI 2008 XII 2009	Budynek mieszkalny	280	Nie dotyczy	-
19	Raławice	Gant 66	80.000	600 domów lub 1500 mieszkań	IX 2008 XII 2009	Zabudowa 1- lub wielorodzinna	380	8.000.000	Umowa przedwstępna
20	Wrocław ul. Robotnicza	Gant 2	50 000	1000	IX 2008 XII 2009	Budynek mieszkalny	380	27.000.000	Umowa przedwstępna
21	Wrocław, Stabłowicka	Blockpol II	10.000	200	IX 2007 XII 2008	Budynek mieszkalny	55	600 000	Uruchomienie projektu (zamiany gruntów, projekt)
22	Bolesławiec	„Kozia Górka”	25 000	100 domów	VII 2007 XII 2008	Domy jednorodzinne	65	Nie dotyczy	-
23	Bogatynia	Gant 74	6 000	50 lokali	III 2008 VI 2009	Centrum usługowo-handlowe	32 na wynajem	Nie dotyczy	-

Wartości podane w powyższych tabelach nie są prognozą przychodów w działalności grupy – wszystkie wartości są założeniami, na podstawie których opracowano poszczególne projekty inwestycyjne.

Środki z emisji planowano wydać w 25% na dofinansowanie realizowanych projektów, a w 75 % na projekty nowe.

- dofinansowanie inwestycji będących w toku realizacji wyniosło dotychczas łącznie 12 100 000 zł; a kwota ta zwiększy się wraz z postępem prac na budowach we Wrocławiu o kolejne 10-12 mln zł;
- konsolidowanie grupy (odkupienie udziałów od mniejszościowych udziałowców w Pod Fortem sp. z o.o. i w HKS sp. z o.o.) łącznie 19 840 000 zł; zmiany własnościowe w spółkach będą miały wpływ na bilans skonsolidowany grupy;
- na nowe projekty wydankowano do tej pory 70 000 000 zł;
- GANT Development SA udzielił spółce „Rafael” krótkoterminowej pożyczki na nabycie nieruchomości Centrum Handlowego Marino we Wrocławiu, z której kwota około 16 000 000 zostanie zwrócona do Gant Development SA po zwrocie zapłaconego podatku VAT;
- środki przeznaczone na nowe inwestycje wynoszą 30 000 000 zł i są zarezerwowane na nabycie 2 nieruchomości w Gdańsku;
- spółka przeznaczyła kwotę 22 000 000 zł na spłatę kredytów w rachunku bieżącym oraz wyemitowanych bonów, ale należy zaznaczyć, że kwota ta może zostać płynnie uruchomiona na finansowanie działalności bieżącej.

Łącznie grupa Gant Development dysponuje więc nadal kwotą około 68 000 000 zł, z których zamierza uzupełnić wkład własny w inwestycji w Warszawie, nabyć 2 nieruchomości w Gdańsku oraz nabyć nieruchomość w Opolu.

Spółka w opisanych powyżej uruchomionych i przygotowanych do uruchomienia projektach deweloperskich zamierza wybudować lub zrewitalizować do końca 2009 roku około 380-420 tysięcy m2 powierzchni na sprzedaż i na wynajem.

- V. Podsumowując, należy stwierdzić, że spółka realizuje określone w prospekcie cele, poszerzając terytorialnie swoją działalność o kolejne rynki i powiększając portfel nieruchomości. Co ważne powiększanie zasobu nieruchomości zachowuje istotną w perspektywie średnioterminowej równowagę – na części nabytych nieruchomości można rozpocząć w tym roku projektowanie, a w przyszłym roku budowę nowej powierzchni, część natomiast będzie można wykorzystać w projektach uruchomianych w 2 połowie 2008 roku.. Opanowanie ryzyk w dostawach materiałów budowlanych (kontrakty długoterminowe na dostawy materiałów budowlanych) i w zapewnieniu wykonawstwa (własne firmy budowlane) pozwala zachować rozsądne terminy realizacji projektów (12-18 miesięcy dla większości budów), a więc kontrolować ryzyka po stronie kosztów oraz ryzyka związane z dotrzymywaniem terminów umów deweloperskich. Spółka sprzedając lokale bardzo późno w stosunku do konkurencji (sprzedaż większości lokali rozpoczyna się po wykonaniu stanu surowego zamkniętego) unika ryzyk z niedotrzymaniem terminu wobec klientów oraz ryzyk związanych z koniecznością zmiany cen sprzedaży (lub co gorsza wygenerowaniem straty na działalności). Wkład własny i kredyt stanowią więc w działalności Gant Development SA nierzadko ponad 90% kosztów projektu, ale w zamian spółka kontroluje wynik inwestycji i otrzymuje z rynku „premię” za dostępne w krótkim czasie mieszkanie. Na rynku mieszkań w średnim standardzie oznacza to przewagę klientów indywidualnych nad funduszami czy klientami portfelowymi, co pozwala maksymalizować cenę. Spółka zamierza utrzymać ten model sprzedaży w następnych latach.