



Grupa Kapitałowa **GANT DEVELOPMENT S.A.**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ GANT DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES 01.01.2010 - 31.12.2010 ROKU

Legnica, 21 marca 2011 r.

SPIS TREŚCI**Strona**

I.	Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.	3
II.	Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej GANT Development S.A., powiązania organizacyjne i kapitałowe	3
III.	Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.	5
IV.	Czynniki ryzyka	7
V.	Podstawowe produkty i ich rynki zbytu	8
VI.	Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.	10
VII.	Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach	11
VIII.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, objętych obligacjach i nabytych wekslach	12
IX.	Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	15
X.	Emisje papierów wartościowych przez spółki należące do Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. oraz opis wykorzystania wpływów z emisji	15
XI.	Opis głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. w 2010 roku	17
XII.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi w raporcie za 2010 rok, a prognozami wyników za dany okres	17
XIII.	Zarządzanie zasobami finansowymi	19
XIV.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	20
XV.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności Grupy GANT Development S.A. za 2010 rok	20
XVI.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy GANT Development S.A. oraz opis perspektyw rozwoju Grupy. Informacja o osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju	21
XVII.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową GANT Development S.A.	21
XVIII.	Umowy zawarte między GANT Development S.A. a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	21
XIX.	Wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale GANT Development S.A.	22
XX.	Akcje i udziały spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych	22
XXI.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	23
XXII.	Umowy, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.	23
XXIII.	Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.	23
XXIV.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	23
XXV.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. oraz w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.	24
XXVI.	Informacje o podmiocie uprawnionym do przeglądu i badania sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego GANT Development S.A. oraz sprawozdań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.	24
XXVII.	Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz ich komitetów	24
XXVIII.	Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. w 2010 roku lub których wpływ jest możliwy w następnych latach	25

I. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) za rok 2010 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 GANT Development S.A. za 2010 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Wartości przedstawione w niniejszym sprawozdaniu ujmowane są w tysiącach w stosownej walucie, z wyjątkiem kwot o wartościach na tyle małych, że ich przedstawienie uniemożliwiłoby właściwą prezentację.

II. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej GANT Development S.A., powiązania organizacyjne i kapitałowe

GANT Development S.A. zajmuje pozycję dominującą w Grupie Kapitałowej GANT Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. składała się z następujących jednostek:

- Podmiot dominujący - GANT Development S.A.,
- 62 podmiotów zależnych i Grupy Kapitałowej Budopol Wrocław S.A.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 31.12.2010	Metoda konsolidacji
1	GANT PMR Sp. z o.o. PRZY KASZUBSKIEJ s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
2	GANT PM Sp. z o.o. SUDETY s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
3	GANT PM Sp. z o.o. KĄTY 1 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
4	GANT PMR Sp. z o.o. KAMIENNA s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
5	GANT PM Sp. z o.o. POD FORTEM s.k.a.	Kraków, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
6	GANT PM Sp. z o.o. PRZY SPODKU s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
7	GANT PM Sp. z o.o. GALOWICE RESIDENCE s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
8	GANT PM Sp. z o.o. PRZYJAŹNI s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
9	GANT PM Sp. z o.o. TBI s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
10	GANT PMR Sp. z o.o. RYNEK s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
11	GANT PMG Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100,00%	pełna
12	GANT 33 Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
13	GANT PM Sp. z o.o. KOZIA GÓRKA s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
14	GANT PMG Sp. z o.o. MORENA s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
15	GANT 66 Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
16	GANT PM Sp. z o.o. GANT PALACE s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
17	GANT PM Sp. z o.o. GORLICKA s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
18	GANT PM Sp. z o.o. STABŁOWICE s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
19	GANT PM Sp. z o.o. PRZYLESIE s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
20	GANT PM 99 Sp. z o.o. SOKOŁOWSKA s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
21	GANT 1 Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
22	GANT PMK Sp. z o.o. NA OLSZY s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
23	GANT PM 99 Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100,00%	pełna
24	GANT PMK Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100,00%	pełna
25	GANT PM Sp. z o.o. JKM KARPIA s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
26	GANT PM Sp. z o.o. LEGNICKA s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
27	PROJEKT ROBOTNICZA Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
28	BELWEDERSKA Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	66,50%	pełna

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej GANT DEVELOPMENT S.A.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 31.12.2010	Metoda konsolidacji
29	GANT PM Sp. z o.o. 6 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
30	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	Wrocław, Polska	wsparcie operacyjne	100,00%	pełna
31	GANT Development CZ s.r.o.	Praga, Czechy	działalność deweloperska	100,00%	pełna
32	GANT PMK Sp. z o.o. 8 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
33	GANT PM Sp. z o.o. 9 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
34	KAPELANKA Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
35	JUWAR Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
36	PROJEKT ZAWODZIE Sp. z o.o.	Warszawa, Polska	wynajem nieruchomości	100,00%	pełna
37	RAFAEL INVESTMENT Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	wynajem nieruchomości	100,00%	pełna
38	BUDOPOL - RACŁAWICKA Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław, Polska	wynajem nieruchomości	66,50%	pełna
39	GANT ZN Sp. z o.o. ORZEŁ s.k.a.	Wrocław, Polska	wynajem nieruchomości	100,00%	pełna
40	GANT 74 Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	wynajem nieruchomości	100,00%	pełna
41	GANT ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie nieruchomościami	100,00%	pełna
42	GANT PM Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100,00%	pełna
43	GANT PMR Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100,00%	pełna
44	GANT INTERNATIONAL S.a.r.l.	Luxemburg	zarządzanie holdingami	100,00%	pełna
45	GRUPA BUDOPOL Wrocław S.A. ²⁾	Wrocław, Polska	działalność budowlana	32,99%	pełna
46	CENTRUM USŁUG KSIĘGOWYCH GANT Sp. z o.o.	Legnica, Polska	usługi rachunkowo-płacowe	100,00%	pełna
47	GANT PM Sp. z o.o. 10 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
48	GANT PM Sp. z o.o. ODRA TOWER s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
49	Spółka Mieszkaniowa DOM Sp. z o.o.	Katowice, Polska	wynajem nieruchomości	90,00%	pełna
50	GANT PMW Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100,00%	pełna
51	GANT PMG Sp. z o.o. 11 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
52	GANT PMK Sp. z o.o. 12 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
53	GANT PM Sp. z o.o. 14 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
54	GANT ZN Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie nieruchomościami	100,00%	pełna
55	GANT PMG Sp. z o.o. 15 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
56	GANT PMK Sp. z o.o. 16 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
57	GANT PMR Sp. z o.o. 17 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
58	GANT PMW Sp. z o.o. 18 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
59	GANT PMW Sp. z o.o. 19 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
60	GANT PMW Sp. z o.o. 21 s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
61	GANT 23 Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność deweloperska	100,00%	pełna
62	GANT Development (Cyprus) Limited	Cypr	zarządzanie holdingami	100,00%	pełna

¹⁾ Grupa posiada 66,50% udziałów w tym podmiocie (bezpośrednio 50% udziałów i pośrednio poprzez BUDOPOL Wrocław S.A. 16,50% z wyliczenia: 32,99% * 50%).

²⁾ W spółce BUDOPOL Wrocław S.A. mamy do czynienia z sytuacją, gdzie sprawowana jest kontrola przy posiadaniu mniej niż większości udziałów w ogólnej liczbie głosów. GANT Development S.A. posiada na dzień bilansowy 32,99% udziału w kapitale tej spółki, a osoby zarządzające i nadzorujące w GANT Development S.A. posiadają dodatkowe udziały w kapitale tej Spółki. GANT Development S.A. sprawuje faktyczną kontrolę operacyjną i finansową nad spółką BUDOPOL Wrocław S.A.

Przedstawiciele GANT Development S.A. stanowili większość na Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy spółki BUDOPOL Wrocław S.A., które miały miejsce od nabycia akcji w spółce przez Grupę. Pozostali akcjonariusze spółki BUDOPOL Wrocław S.A. są rozproszeni. Ponadto Rada Nadzorcza oraz Zarząd GANT Development S.A. są reprezentowani w Radzie Nadzorczej BUDOPOL Wrocław S.A.

W dniu 11 lutego 2008 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy został wpisany do RFI Forum XII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, a od 11 marca 2008 roku działa pod nazwą **GANT Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**. GANT Fundusz Inwestycyjny Zamknięty podlega konsolidacji, ale jego aktywa i pasywa są w całości eliminowane w ramach zwykłych korekt konsolidacyjnych. Konsolidowane są aktywa spółek komandytowo – akcyjnych oraz spółek z ograniczoną odpowiedzialnością wniesionych do GANT FIZ przed ich przekształceniem oraz w trakcie przekształceń, w których GANT FIZ posiada bezpośrednio udziały.

Powstanie Grupy Kapitałowej BUDOPOL Wrocław S.A.

W dniu 12 stycznia 2010 roku BUDOPOL Wrocław S.A. nabył od GANT Development S.A. 100% udziałów w spółce Budopol GW Sp. z o.o., (tj. 100 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy udział) za cenę 100 tys. zł.

Spółka Budopol GW Sp. z o.o. zawiązana została aktem notarialnym w dniu 5 listopada 2009 roku. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabryczna Wydział VI Gospodarczy Rejonowy postanowieniem z dnia 22 grudnia 2009 roku dokonał wpisu do rejestru Przedsiębiorców Budopol GW Sp. z o.o. Spółka została nabyta w związku z planowanym rozwojem struktury organizacyjnej BUDOPOL Wrocław S.A., przedmiotem jej działalności jest zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz.

W dniu 13 stycznia 2010 roku aktem notarialnym została zawiązana spółka Budopol GW Sp. z o.o. s.k.a. Założycielem spółki i jednocześnie jedynym komplementariuszem jest Budopol GW Sp. z o.o. W dniu 5 marca 2010 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabryczna Wydział VI Gospodarczy Rejonowy wydał postanowienie o wpisie Spółki do Rejestru Przedsiębiorców.

W dniu 7 grudnia 2010 roku BUDOPOL Wrocław S.A. nabył 100% udziałów w spółce drogowej Budopol - Zebud Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa Kapitałowa BUDOPOL Wrocław S.A. składała się z następujących jednostek:

- podmiotu dominującego – BUDOPOL Wrocław S.A.,
- 3 podmiotów zależnych,
- 1 podmiotu stowarzyszonego.

Lp	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 31.12.2010	Metoda konsolidacji
1	BUDOPOL GW Sp. z o.o. s.k.a.	Wrocław, Polska	działalność budowlana	100,00%	pełna
2	BUDOPOL GW Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100,00%	pełna
3	BUDOPOL - RACŁAWICKA Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	wynajem nieruchomości	50,00%	metoda praw własności
4	BUDOPOL – ZEBUD Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	działalność budowlana	100,00%	pełna

W dniu 9 marca 2009 roku został wpisany do RFI pod numerem 447 Forum XXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Forum XXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty podlega konsolidacji, ale jego aktywa i pasywa w całości są eliminowane w ramach zwykłych korekt konsolidacyjnych. Konsolidowane są aktywa spółki komandytowo – akcyjnej, w której Forum XXIV FIZ (obecnie Budopol FIZ) posiada bezpośrednio udziały.

III. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2010	31.12.2009
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	156 610	342 921
Wynik na działalności deweloperskiej i budowlanej	14 961	97 284
Zysk (strata) ze sprzedaży	-23 131	69 701
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 713	79 385
Zysk (strata) brutto	14 641	53 629
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	12 890	56 448
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy, przypisany:	12 890	56 448
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	7 774	53 749
- Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	5 116	2 699
Zysk (strata) netto na 1 akcję przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	0,40	3,49

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2010	31.12.2009	Zmiana (%)
Aktywa razem	1 413 511	1 148 811	23
Aktywa trwałe	725 927	603 851	20
Aktywa obrotowe	687 584	544 960	26
Kapitał własny w tym:	659 878	566 642	16
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	614 443	529 078	16
- Udziały niekontrolujące	45 435	37 564	21
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	753 633	582 169	29
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	408 195	330 353	24
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	248 409	267 546	-7
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	149 264	51 165	192
- Pozostałe zobowiązania	10 522	11 642	-10
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	345 438	251 816	37
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	93 854	62 729	50
- Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	251 584	189 087	33
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	41 305	17 726	133
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	156 720	118 653	32
Pozostałe zobowiązania	53 559	52 708	2

Grupa GANT Development S.A. za rok obrotowy osiągnęła dodatnie wyniki finansowe. Rok 2010 roku zamknął się **zyskiem netto** w kwocie **12 890 tys. zł** (w tym **7 774 tys. zł** – zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, **5 116 tys. zł** – zysk netto przypadający akcjonariuszom niesprawującym kontroli). Przychody ze sprzedaży (w tym przede wszystkim z działalności deweloperskiej, budowlanej i wynajmu) wyniosły **156 610 tys. zł**. Wynik na działalności operacyjnej łącznie wyniósł **22 713 tys. zł**.

Aktywa Grupy zwiększyły się w omawianym okresie o **264 700 tys. zł**, osiągając poziom **1 413 511 tys. zł**. Aktywa trwałe zwiększyły się o **122 076 tys. zł**, co było głównie związane ze wzrostem inwestycji w długoterminowe papiery dłużne o kwotę 44 757 tys. zł oraz wzrostem nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 19 961 tys. zł (m.in. w związku z zakupem nowych nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach). Ponadto wzrosły również udzielone przez Grupę pożyczki o kwotę 43 192 tys. zł. Aktywa obrotowe zwiększyły się o **142 624 tys. zł**, co przede wszystkim było związane ze wzrostem zapasów, na które składały się zakupione w 2010 roku grunty oraz koszty aktywowane w związku z realizowanymi obecnie inwestycjami. W pasywach zwiększył się kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej o **85 365 tys. zł**, osiągając poziom **614 443 tys. zł**.

Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o **77 842 tys. zł**, co było głównie związane ze wzrostem zobowiązań z tytułu emisji papierów dłużnych. Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o **93 622 tys. zł**. Podobnie jak w zobowiązaniach długoterminowych, wynika to ze wzrostu zobowiązań z tytułu emisji papierów dłużnych o kwotę 23 579 tys. zł. Wzrosła również bieżąca część kredytów i pożyczek o kwotę 38 067 tys. zł.

Analizując dalsze możliwości rozwoju i intensyfikacji działalności, Zarząd Spółki określił plany i działania na najbliższe lata.

Grupa GANT Development S.A. w 2010 roku realizowała inwestycje deweloperskie zlokalizowane w Opolu, Gdańsku, Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu i Warszawie. W 2010 roku Grupa sprzedała 930 lokali, tym samym zajmując trzecie miejsce wśród deweloperów giełdowych w Polsce, podobnie jak przed rokiem. W 2011 Zarząd planuje sprzedaż 1200 mieszkań brutto. Obecnie Grupa GANT Development S.A. jest jedynym deweloperem o ogólnopolskim zasięgu. Aktualnie projekty realizowane są m.in.: w Warszawie, Poznaniu, Gdańsku, Wrocławiu, Opolu i Polanicy Zdrój. W 2011 roku planowana jest realizacja 10 nowych projektów o łącznej powierzchni 100 tys. m² i budowa 1500 mieszkań. Nowe inwestycje powstaną m.in. w Krakowie i Gdańsku. Kontynuacji doczeka się również inwestycja w Poznaniu oraz przy ul. Sokołowskiej w Warszawie.

Przewidywane efekty realizowanych i będących w przygotowaniu inwestycji zostaną zaprezentowane w sprawozdaniach finansowych w następnych latach obrotowych.

Rok 2010 był kolejnym okresem w którym inwestycje prowadzone przez Grupę GANT Development S.A. cieszyły się niesłabnącym zainteresowaniem. Odzwierciedleniem tego jest zajęcie pierwszego miejsca w corocznym plebiscyie organizowanym przez Gazetę Wyborczą „Dom, w którym chciałbym mieszkać”. W 2010 roku uznanie czytelników zyskała inwestycja położona na wrocławskich Stąblowicach - osiedle „Pastelowa Kraina”, zaprojektowane zgodnie z najnowszymi trendami urbanistyczno - architektonicznymi. Jest to kolejny rok w którym inwestycje Grupy znajdują się w pierwszej trójce plebiscytu (w 2009 roku trzecie miejsce zajęła inwestycja przy ulicy Kamiennej).

IV. Czynniki ryzyka

Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Ryzyko otoczenia ekonomicznego

Koniunktura na rynku nieruchomości jest bardzo silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może znacznie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. Działalność w branży deweloperskiej powoduje ponadto, iż poziom przychodów jest w dużym stopniu powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, ponieważ popyt na mieszkania i inne nieruchomości jest silnie skorelowany z poziomem dochodów gospodarstw domowych oraz popytem inwestycyjnym przedsiębiorstw (popyt inwestycyjny stanowi najbardziej zmienny komponent produktu krajowego brutto). Istnieje zatem ryzyko spadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, co może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Ryzyko prawne

Zagrożenie dla działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. stanowi wciąż duża niestabilność systemu prawnego w Polsce. Obowiązujący system prawa posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Dotyczy to zarówno stanowienia prawa jak i jego stosowania oraz przestrzegania. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością interpretacyjną w praktyce stosowania prawa lub też kontrowersji w doktrynie. Niedostateczne jak i nadmierne uregulowania prawne mogą istotnie utrudnić prowadzenie działalności gospodarczej, a tym samym ograniczyć przewidywalność osiąganych wyników finansowych.

Ryzyko administracyjno-budowlane

Zawile i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) niezgodnie z prawem, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora.

Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych

Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Konieczność ewentualnej partycypacji z wykonawcą we wzroście kosztów realizowanych inwestycji spowodowałaby obniżenie rentowności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Ryzyko błędnych decyzji w zakresie charakterystyk podjętych inwestycji budowlanych

Poczynienie błędnych założeń, co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanego powierzchni mieszkań, ich standardu, czy ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali powodując tym samym pogorszenie sytuacji finansowej spółki GANT Development S.A. oraz jego Grupy Kapitałowej. Ryzyko to ma również związek ze zmieniającymi się opiniami społecznymi, co do wiarygodności firm deweloperskich, zwłaszcza po ogłoszeniu upadłości niektórych deweloperów.

Ryzyko związane z udziałem dostawców (podwykonawców)

Działalność Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. na rynku nieruchomości powoduje, że w przypadku ewentualnego niewywiązania się dostawców (podwykonawców inwestycji budowlanych) z zawartych z nią kontraktów, Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. może być narażona na roszczenia ze strony swoich odbiorców, w związku z niewywiązaniem się z zawartych z nimi umów. Ewentualne nagłe zerwanie współpracy z dotychczasowymi dostawcami lub podwykonawcami wiąże się z koniecznością znalezienia nowych partnerów, co może powodować przejściowe problemy z terminowością wywiązywania się Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. z zawartych umów. Ponadto, konieczność nawiązania współpracy z nowymi dostawcami lub podwykonawcami może skutkować przyjęciem nowych (gorszych) warunków finansowych.

Inne rodzaje ryzyka

Ryzyko towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych

Potencjalni nabywcy akcji GANT Development S.A. powinni wziąć pod uwagę czynniki wysokiego ryzyka, towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych. W skutek zmieniającej się relacji podaży i popytu na akcje poszczególnych spółek;

krótkookresowych czynników spekulacyjnych; możliwości ograniczenia płynności transakcji zawieranych na giełdzie oraz ryzyka długotrwałej dekoniunktury na rynku kapitałowym - ceny akcji mogą ulegać znacznym wahaniom, niezależnie od bieżącej pozycji rynkowej i finansowej GANT Development S.A. Powyższe ryzyka, związane z transakcjami na Giełdzie Papierów Wartościowych, odnoszą się do wszystkich notowanych spółek.

Ryzyko zmiany strategii rozwoju

Zachodzi ryzyko sprzedaży na rynku wtórnym akcji GANT Development S.A. przez dotychczasowych akcjonariuszy w rezultacie wystąpienia konfliktu interesów z tytułu powiązań kapitałowych, ekonomicznych i personalnych. W przypadku zbycia akcji przez dotychczasowych głównych akcjonariuszy może wystąpić ryzyko związane z możliwością zmiany strategii rozwojowej firmy, spowodowane wyznaczeniem przez ewentualnych nowych, znaczących akcjonariuszy, nowych kierunków działania Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Ryzyko utraty kontroli nad Emitentem oraz nad spółkami Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

W związku z udzielonymi kredytami, nieruchomości będące istotnymi dla GANT Development S.A. rzeczowymi aktywami trwałymi, obciążone są hipotekami na ich zabezpieczenie. Tym samym istnieje ryzyko, że w przypadku trwałego zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, nieruchomości należące do Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. mogą zostać zajęte w celu zaspokojenia banków kredytujących. Ponadto, wszystkie udziały/akcje w spółkach BUDOPOL Wrocław S.A., Budopol-Racławicka Sp. z o.o., GANT 74 Sp. z o.o., GANT PM Sp. z o.o. JKM Karpia s.k.a., GANT PMR Sp. z o.o. Rynek s.k.a., GANT PM 99 Sp. z o.o. Sokołowska s.k.a., GANT PM Sp. z o.o. Stabłowice s.k.a., GANT PM Sp. z o.o. Przylesie s.k.a., Projekt Robotnicza Sp. z o.o., Rafael Investment Sp. z o.o., GANT PM Sp. z o.o. Odra Tower s.k.a., GANT PM Sp. z o.o. Kąty 1 s.k.a., obciążone są zastawem rejestrowym na rzecz banków kredytujących.

W przypadku niespłacenia kredytów zabezpieczonych zastawem rejestrowym na akcjach/udziałach istnieje ryzyko przejęcia objętych zastawem udziałów/akcji w wymienionych wyżej spółkach zależnych (bezpośrednio bądź pośrednio) od GANT Development S.A. i ich całkowitego przejęcia, a tym samym utraty istotnych aktywów przez Grupę Kapitałową GANT Development S.A. Jednakże obsługa wszelkich zobowiązań GANT Development S.A. przebiega prawidłowo, a jednocześnie nie istnieją jakiegokolwiek zagrożenia dotyczące zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, zaś stosunek zadłużenia do kapitałów własnych jest bezpieczny.

V. Podstawowe produkty i ich rynki zbytu

Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. prowadziła w 2010 roku działalność w pięciu podstawowych segmentach działalności gospodarczej:

- (1) działalność deweloperska,
- (2) działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane),
- (3) działalność w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych oraz zarządzania nimi,
- (4) działalność w zakresie wynajmu lokali użytkowych oraz zarządzania nimi,
- (5) działalność w zakresie wsparcia operacyjnego.

(1) działalność deweloperska

Począwszy od 1998 roku Spółka GANT Development S.A. rozpoczęła rozszerzanie obszaru swojej działalności o usługi deweloperskie, prowadzone za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych do realizowania konkretnej inwestycji.

W 2010 roku zawarto przedwstępne i ostateczne umowy sprzedaży, osiągając sprzedaż na poziomie:

- 90% sprzedanych mieszkań I etapu inwestycji położonej przy ul. 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej w Opolu (inwestycja zakończona, po prawomocnym pozwoleniu na użytkowanie),
- 17% sprzedanych mieszkań II etapu inwestycji położonej przy ul. 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej w Opolu (inwestycja w trakcie budowy),
- 86% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych inwestycji położonej przy ul. Meissnera w Krakowie (inwestycja zakończona, po prawomocnym pozwoleniu na użytkowanie),
- 82% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych I etapu inwestycji położonej przy ul. Karpia w Poznaniu (inwestycja zakończona, po prawomocnym pozwoleniu na użytkowanie),
- 17% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych II etapu inwestycji położonej przy ul. Karpia w Poznaniu (inwestycja w trakcie budowy),
- 88% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych I etapu inwestycji położonej w Stabłowicach we Wrocławiu (inwestycja zakończona, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie),
- 5% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych II etapu inwestycji położonej w Stabłowicach we Wrocławiu (inwestycja w trakcie budowy),

- 71% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych inwestycji położonej przy ul. Myśliwskiej w Gdańsku (dwa pierwsze budynki w trakcie odbiorów, dwa pozostałe – w trakcie budowy),
- 71% sprzedanych mieszkań III etapu inwestycji położonej przy ul. Opolskiej we Wrocławiu (inwestycja w trakcie budowy),
- 35% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych inwestycji położonej przy ul. Legnickiej we Wrocławiu (inwestycja w trakcie budowy),
- 35% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych I etapu inwestycji położonej przy ul. Sokołowskiej w Warszawie (inwestycja w trakcie budowy),
- 17% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych inwestycji położonej przy Al. Zwycięzców w Polanicy Zdroju (inwestycja w trakcie budowy),
- 9% sprzedanych mieszkań i lokali usługowych inwestycji „Odra Tower” położonej we Wrocławiu (inwestycja w trakcie budowy).

(2) działalność budowlana

Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. od grudnia 2006 roku prowadzi działalność budowlaną w zakresie produkcji budowlano-montażowej, polegającą na realizacji obiektów użyteczności publicznej, obiektów przemysłowych oraz obiektów budownictwa mieszkaniowego głównie w systemie generalnego wykonawstwa.

(3, 4) najem nieruchomości i zarządzanie nieruchomościami

GANT Development S.A. bezpośrednio i pośrednio, poprzez swoje spółki zależne, wynajmuje i zarządza nieruchomościami.

W 2010 roku spółka macierzysta GANT Development S.A. oraz jej spółki zależne osiągały przychody z tytułu najmu następujących powierzchni:

- GANT Development S.A. - najem lokali mieszkalnych przy ul. Balzaka we Wrocławiu (obecnie lokale przeznaczone są do sprzedaży),
- Gant 74 Sp. z o.o. - najem lokali biurowych i usługowych w zabytkowej kamienicy, położonej przy ul. Szewskiej we Wrocławiu,
- Budopol-Raławicka Sp. z o.o. - najem lokali biurowych w budynku przy ul. Raławickiej we Wrocławiu,
- Rafael Investment Sp. z o.o. - najem lokali biurowych w Centrum Handlowym Marino przy ul. Paprotnej we Wrocławiu,
- Projekt Robotnicza Sp. z o.o. - najem powierzchni biurowo-magazynowych przy ul. Robotniczej we Wrocławiu,
- Gant ZN Sp. z o.o. Orzeł s.k.a. - najem powierzchni mieszkalnych w Bytomiu i Piekarach Śląskich,
- Spółka Mieszkaniowa DOM Sp. z o.o. - najem powierzchni mieszkalnych w Katowicach.

W celu zoptymalizowania działań w zakresie zarządzania nieruchomościami, w dniu 23 października 2008 roku została powołana spółka zależna od GANT Development S.A., działająca pod firmą Gant Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz spółka GANT ZN Sp. z o.o., powołana w dniu 3 listopada 2010 roku. Do zakresu działalności spółek należy zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi oraz mieszkaniowymi Grupy.

(5) działalność w zakresie wsparcia operacyjnego

Od 1 października 2007 roku (data podpisania pierwszych umów) GANT Development S.A. świadczy usługi holdingowe. GANT Development S.A. zobowiązał się zapewnić wykonywanie na rzecz poszczególnych spółek z Grupy Gant Development S.A., objętych współpracą, kompleksowych usług z zakresu: administracji, obsługi prawnej, w tym również z zakresu doradztwa podatkowego, na warunkach określonych w poszczególnych umowach współpracy. Wynagrodzenie wynikające z tych umów podlega okresowej aktualizacji i bieżącemu monitoringowi.

Przychody ze sprzedaży Grupy GANT Development S.A. w 2010 roku

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży (tys. zł)	Udział w sprzedaży (%)
Działalność deweloperska	113 057	36,44
Działalność budowlana	130 065	41,92
Usługi najmu powierzchni komercyjnej	23 843	7,68
Usługi najmu powierzchni mieszkaniowej	8 151	2,63
Usługi holdingowe	30 500	9,83
Pozostałe	4 673	1,51
RAZEM	310 289	100
Wyłączenia konsolidacyjne	-153 679	-
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	156 610	-

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy GANT Development S.A. w 2010 roku

Sfera działalności	Zysk z działalności operacyjnej (tys. zł)	Udział w zysku ogółem (%)
Działalność deweloperska	-2 115	-
Działalność budowlana	6 325	15,48
Usługi najmu powierzchni komercyjnej	14 425	35,29
Usługi najmu powierzchni mieszkaniowej	17 412	42,60
Usługi holdingowe	2 709	6,63
Pozostałe	-1 382	-
WYNIK BRUTTO	37 374	-
<i>Wylączenia konsolidacyjne</i>	<i>-22 733</i>	<i>-</i>
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	14 641	-

Główne rynki zbytu Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Spółka GANT Development S.A. oraz spółki od niej zależne w 2010 roku działały głównie na rynku krajowym. Na rynku zagranicznym działa spółka GANT International S.a.r.l., której siedziba znajduje się w Luksemburgu, GANT Development CZ s.r.o. z siedzibą w Republice Czeskiej oraz GANT Development (Cyprus) Limited z siedzibą na Cyprze.

Nabywcą usług deweloperskich oraz zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi i usługowymi, są krajowe i zagraniczne osoby fizyczne oraz prawne. Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku działalność deweloperska prowadzona była poprzez spółki należące do Grupy we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku, Poznaniu, Opolu i Warszawie.

W zakresie działalności budowlano-montażowej głównym obszarem działania Grupy GANT Development S.A. jest Wrocław, Poznań, Gdańsk, Kraków, Warszawa. Wiąże się to z lokalizacją obecnych kontraktów BUDOPOL Wrocław S.A. realizowanych dla Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

VI. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

- W dniu 29 stycznia 2010 roku GANT PM 99 Sp. z o.o. Sokołowska s.k.a., spółka zależna od GANT Development S.A., podpisała z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu z dnia 26 września 2007 roku, na mocy którego zwiększono kwotę udzielonego kredytu do kwoty 150 000 tys. zł to jest o kwotę 45 000 tys. zł i przedłużono termin ostatecznej spłaty kredytu do dnia 30 grudnia 2011 roku. Dodatkowe środki zostaną przeznaczone na sfinansowanie kosztów budowy kompleksu mieszkalno - usługowego usytuowanego przy ul. Sokołowskiej w Warszawie.
- W dniu 15 marca 2010 roku Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. i GANT Development S.A. zawarły aneks do umowy kredytowej, na mocy którego odnowiły do dnia 25 lutego 2011 roku i zwiększyły odnawialny kredyt krótkoterminowy w rachunku bieżącym w maksymalnej kwocie 25 000 tys. zł.
- W dniu 23 czerwca 2010 roku spółka GANT PMG Sp. z o.o. Morena s.k.a., spółka zależna od GANT Development S.A., zawarła z Bankiem Millenium S.A. umowę o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w wysokości 39 724 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 31 grudnia 2011 roku. Kredyt zostanie przeznaczony na częściowe refinansowanie poniesionych oraz przyszłych kosztów związanych z realizacją budowy czterech budynków mieszkalno-usługowych wchodzących w skład osiedla „Myśliwska Park” zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Myśliwskiej.
- W dniu 29 lipca 2010 roku spółka BUDOPOL Wrocław S.A. wraz ze spółką Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a., zawarły z bankiem ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową w formie kredytów złotych obrotowych do wysokości 12 000 tys. zł, z terminem udostępnienia do dnia 28 lipca 2011 roku.
- W dniu 31 lipca 2010 roku GANT Development S.A. zawarł z Velasquez Investment S.a.r.l. umowę objęcia akcji, na mocy której Velasquez Investment S.a.r.l. objął 1.158.473 akcji serii R w zamian za aport (wkład niepieniężny) o wartości 27.849.690,92 zł, którego przedmiotem jest 33.265 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy w Spółce Mieszkaniowej „DOM” Sp. z o.o.
- W dniu 6 sierpnia 2010 spółka GANT PMK Sp. z o.o. 8 s.k.a., spółka zależna od GANT Development S.A., zawarła ze spółką MK Invest Sp. z o.o. spółka jawna (jako strona sprzedająca) przedwstępną umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie - obręb Podgórze, o łącznej powierzchni 1,0384 ha. Strony uzależniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży od potwierdzenia przez właściwy organ, iż decyzja o pozwoleniu na budowę stała się prawomocna.
- W dniu 16 sierpnia 2010 roku GANT PM 99 Sp. z o.o. Sokołowska s.k.a., spółka zależna od GANT Development S.A.,

podpisała z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu, na mocy którego zwiększono kwotę udzielonego kredytu do kwoty 205 000 tys. zł, to jest o kwotę 55 000 tys. zł i przedłużono termin ostatecznej spłaty kredytu do dnia 29 czerwca 2012 roku. Na mocy aneksu zwiększono również wysokość prawnych zabezpieczeń kredytu. Dodatkowe środki zostaną przeznaczone na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy II etapu inwestycji obejmującej kompleks mieszkalno - usługowy usytuowany w Warszawie przy ul. Sokołowskiej.

- W dniu 12 października 2010 roku GANT Development S.A. nabył od Kancelarii Radców Prawnych „Oleś & Rodzyńkiewicz” Sp.k. z siedzibą w Krakowie, 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, w spółce Tazmon Investments Limited zarejestrowanej na Cyprze. Łączna wartość nominalna udziałów wynosi 1 000 EUR i stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki. GANT Development S.A. podjął uchwałę o zmianie nazwy spółki na Gant Development (Cyprus) Limited.
- W dniu 26 listopada 2010 roku GANT 23 Sp. z o.o., spółka zależna od GANT Development S.A., nabyła od osób fizycznych niezabudowaną nieruchomość gruntową o łącznym obszarze 0,6 ha położoną przy ulicy Malczewskiego w Gdańsku. Na nieruchomości planowana jest inwestycja, której rozpoczęcie przewiduje się na II kwartał 2011 roku, obejmująca budowę około 100 mieszkań.
- W dniu 30 listopada 2010 roku GANT PM Sp. z o.o. Legnicka s.k.a., spółka zależna od GANT Development S.A., zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytu inwestorskiego „NOWY DOM sprzedaż”, na kwotę 20 125 tys. zł, której przedmiotem jest finansowanie budowy budynku mieszkalno – usługowego wielokondygnacyjnego z parkingiem podziemnym przy ulicy Legnickiej 17 we Wrocławiu. Termin ostatecznej spłaty kredytu określony został na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Znaczące umowy pożyczek zostały szczegółowo opisane w punkcie VIII niniejszego sprawozdania.

VII. Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach

Kredyty (aktywne) zaciągnięte w 2010 roku:

W dniu 13 kwietnia 2010 roku została zawarta umowa kredytu pomiędzy GANT PM Sp. z o.o. Przylesie s.k.a. a DZ Bank Polska S.A., na mocy której bank udzielił kredytu w wysokości 7 000 tys. zł, z terminem spłaty do dnia 13 kwietnia 2011 roku.

Do istotnych zabezpieczeń kredytu należą:

- hipoteka zwykła łączna w kwocie 7 000 tys. zł oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 2 000 tys. zł na, będących własnością GANT PM Sp. z o.o. Przyjaźni s.k.a., nieruchomościach położonych we Wrocławiu przy ul. Przyjaźni; na będącej własnością GANT PM Sp. z o.o. Pod Fortem s.k.a., nieruchomości położonej w Krakowie,
- weksel własny in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie GANT Development S.A.,
- cesja wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali realizowanych w ramach inwestycji.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 738 tys. zł

W dniu 29 lipca 2010 roku została zawarta umowa kredytu między BUDOPOL Wrocław S.A. a ING Bank Śląski S.A., na mocy której bank udzielił kredytu w wysokości 12 000 tys. zł, z terminem spłaty ostatniej raty do dnia 28 lipca 2011 roku.

Do istotnych zabezpieczeń kredytu należą:

- pierwsza hipoteka kaucyjna do kwoty 11 310 tys. zł ustanowiona na, będącej w użytkowaniu wieczystym przez GANT PM Sp. z o.o. Przy Spodku s.k.a., nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ordona i Olimpijskiej; hipoteka kaucyjna do kwoty 4 800 tys. zł ustanowiona na, będącej w użytkowaniu wieczystym przez GANT PM Sp. z o.o. Sudety s.k.a., nieruchomości położonej w Polanicy Zdrój przy Al. Zwycięzców; hipoteka kaucyjna do kwoty 4 500 tys. zł ustanowiona na, będącej własnością GANT PM Sp. z o.o. Przylesie s.k.a., nieruchomości położonej w Opolu przy ul. X Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej,
- poręczenie GANT Development S.A.,
- cesja wierzytelności, przysługujących kredytobiorcy od wybranych kontrahentów, wynikających z zawartych umów o roboty budowlane.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 4 000 tys. zł

W dniu 24 września 2010 roku została zawarta umowa kredytu między GANT PMG Sp. z o.o. Kąty s.k.a. a Bank Pocztowy S.A., na mocy której bank udzielił kredytu w wysokości 15 903 tys. zł, z terminem spłaty ostatniej raty do dnia 31 maja 2012 roku.

Do istotnych zabezpieczeń kredytu należą:

- hipoteka zwykła w kwocie 15 903 tys. zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 9 542 tys. zł, ustanowiona, na będącej własnością GANT PM Sp. z o.o. Kąty 1 s.k.a., nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Opolskiej/Popielskiego,
- weksel własny in blanco wystawiony przez kredytobiorcę poręczony przez GANT Development S.A.,
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia inwestycji od ryzyk budowlanych,
- cesja wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali realizowanych w ramach inwestycji.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 4 795 tys. zł.

W dniu 28 września 2010 roku została zawarta umowa kredytu między GANT PMG Sp. z o.o. Kąty s.k.a. a Bank Pocztowy S.A., na mocy której bank udzielił kredytu w wysokości 500 tys. zł, z terminem spłaty ostatniej raty do dnia 28 lutego 2011 roku.

Do istotnych zabezpieczeń kredytu należą:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 800 tys. zł ustanowiona na będącej własnością GANT PM Sp. z o.o. Kąty 1 s.k.a., nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Opolskiej/Popielskiego,
- weksel własny in blanco wystawiony przez kredytobiorcę poręczony przez GANT Development S.A.,
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia inwestycji od ryzyk budowlanych.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 322 tys. zł.

W dniu 30 listopada 2010 roku została zawarta umowa kredytu między GANT PM Sp. z o.o. Legnicka s.k.a. a PKO BP S.A., na mocy której bank udzielił kredytu w wysokości 20 125 tys. zł, z terminem spłaty ostatniej raty do dnia 30 czerwca 2012 roku.

Do istotnych zabezpieczeń kredytu należą:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 20 125 tys. zł oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 4 025 tys. zł na, będącej w użytkowaniu wieczystym przez GANT PM Sp. z o.o. Legnicka s.k.a., nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Legnickiej,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlanych,
- przelew wierzytelności z nowo zawieranych umów sprzedaży lokali,
- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków prowadzonych w PKO BP S.A.,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 0 tys. zł.

W dniu 16 grudnia 2010 roku została zawarta umowa kredytu między GANT PMG Sp. z o.o. Morena s.k.a. a Millennium Bank S.A., na mocy której bank udzielił kredytu w wysokości 24 158 tys. zł, z terminem spłaty ostatniej raty do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Do istotnych zabezpieczeń kredytu należą:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 21 608 tys. zł na, będącej własnością GANT PMG Sp. z o.o. Morena s.k.a., nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Myśliwskiej,
- poręczenie GANT Development S.A.,
- zastaw rejestrowy na akcjach GANT PMG Sp. z o.o. Morena s.k.a.,
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia inwestycji od ryzyk budowlanych,
- cesja wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali realizowanych w ramach inwestycji.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 0 tys. zł.

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 405 129 tys. zł.

Kredyty spłacone w 2010 roku:

- kredyt zaciągnięty przez spółkę GANT PM Sp. z o.o. Legnicka s.k.a. (PKO BP S.A.) – spłata nastąpiła w marcu 2010 roku,
- kredyt zaciągnięty przez Kapelanka Sp. z o.o. (BZ WBK S.A.) – spłata nastąpiła w marcu 2010 roku,
- kredyt zaciągnięty przez GANT PMK Sp. z o.o. Na Olszy s.k.a. (Millennium Bank S.A.) – spłata nastąpiła w październiku 2010 roku,
- kredyt zaciągnięty przez GANT Development (Kredyt Bank S.A.) – spłata nastąpiła w marcu 2010 roku.

Pożyczki zaciągnięte w 2010 roku:

W ciągu 2010 roku Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. nie posiadała żadnych zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek.

VIII. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, objętych obligacjach i nabytych wekslach

Pożyczki

- W dniu 30 grudnia 2005 roku spółka GANT 74 Sp. z o.o. udzieliła osobie fizycznej pożyczki w kwocie 115 tys. zł.
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 160 tys. zł.
- W dniu 20 kwietnia 2009 roku spółka GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a. udzieliła osobie fizycznej pożyczki w kwocie 9 tys. zł.
Strony ustaliły termin spłaty na dzień 15 marca 2012 roku.
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 4 tys. zł.

- W dniu 23 kwietnia 2009 roku spółka GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a. udzieliła spółce SPV SUPPORT 2 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 65 tys. zł. SPV SUPPORT 2 Sp. z o.o. zobowiązała się do zwrotu całej kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem w terminie do dnia 31 grudnia 2011 roku.
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 67 tys. zł.
- W czerwcu 2009 roku spółka GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a. udzieliła spółce Kantor Sp. z o.o. GANT s.k.a. pożyczki w formie linii odnawialnej, z możliwością wielokrotnego zadłużania do kwoty 40 000 tys. zł. Strony w drodze aneksu do umowy zawartego w dniu 25 października 2010 roku zwiększyły kwotę pożyczki do kwoty 110 000 tys. zł, z terminem zwrotu pożyczki do dnia 31 grudnia 2012 roku
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 75 851 tys. zł.
- W dniu 5 sierpnia 2009 roku spółka GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a. udzieliła spółce Kantor Sp. z o.o. pożyczki w formie linii odnawialnej, z możliwością wielokrotnego zadłużania do kwoty 500 tys. zł. Spłata pożyczki ma nastąpić do dnia 31 grudnia 2012 roku.
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 21 tys. zł.
- W dniu 9 marca 2010 roku spółka GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a. udzieliła spółce PRO-THERM Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 400 tys. zł. Spłata pożyczki ma nastąpić do dnia 15 marca 2011 roku.
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 471 tys. zł.
- W dniu 18 marca 2010 roku spółka GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a. udzieliła osobie fizycznej pożyczki w kwocie 300 tys. zł. Strony w drodze aneksu do umowy zawartego w dniu 16 kwietnia 2010 roku zwiększyły kwotę pożyczki o 2 700 tys. zł. Spłata pożyczki ma nastąpić do dnia 30 czerwca 2011 roku.
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 3 302 tys. zł.
- W dniu 12 lipca 2010 roku spółka GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a. udzieliła osobie fizycznej pożyczki w kwocie 100 tys. zł. Spłata pożyczki ma nastąpić do dnia 31 marca 2011 roku.
Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku: 103 tys. zł.

Poręczenia i gwarancje

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2010 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez GANT Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

- Poręczenie do kwoty 18 000 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. spółce BUDOPOL Wrocław S.A. oraz spółce BUDOPOL GW Sp. z o.o. s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 29 lipca 2010 roku przez ING Bank Śląski S.A. w wysokości 12 000 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28 lipca 2011 roku. Poręczenie jest ważne do 4 sierpnia 2014 roku.
- Gwarancja korporacyjna do kwoty 220 000 tys. zł*, udzielona przez GANT Development S.A. spółce GANT PM 99 Sp. z o.o. Sokołowska s.k.a., stanowiąca zabezpieczenie kredytu udzielonego 26 września 2007 roku przez Raiffeisen Bank Polska S.A. (wraz z późniejszymi zmianami) w wysokości 205 000 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 29 czerwca 2012 roku. Gwarancja jest ważna do 29 czerwca 2015 roku.
- Gwarancja korporacyjna do kwoty 3 493 tys. EUR*, udzielona przez GANT Development S.A. spółce GANT PMR Sp. z o.o. Rynek s.k.a., stanowiąca zabezpieczenie kredytu udzielonego 10 października 2006 roku przez Raiffeisen Bank Polska S.A. (wraz z późniejszymi zmianami) w wysokości 3 175 tys. EUR z terminem ostatecznej spłaty w dniu 31 marca 2015 roku. Gwarancja jest ważna do 31 marca 2018 roku.
- Poręczenie wekslowe do kwoty 94 922 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. oraz Kantor Sp. z o.o. GANT s.k.a. spółce GANT PM Sp. z o.o. JKM Karpia s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 22 października 2007 roku przez PKO BP S.A. (wraz z późniejszymi zmianami) w wysokości 63 281 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty 30 czerwca 2011 roku. Poręczenie jest ważne do 30 czerwca 2012 roku lub do dnia całkowitej spłaty kredytu.
- Poręczenie wekslowe do kwoty 113 461 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. oraz Kantor Sp. z o.o. GANT s.k.a. spółce GANT PM Sp. z o.o. JKM Karpia s.k.a., stanowiące zabezpieczenie oraz kredytu udzielonego 29 sierpnia 2008 roku przez PKO BP S.A. (wraz z późniejszymi zmianami) w wysokości 75 641 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty 30 czerwca 2011 roku. Poręczenie jest ważne do dnia 30 czerwca 2012 roku lub do dnia całkowitej spłaty kredytu.
- Gwarancja korporacyjna do kwoty 28 000 tys. zł*, udzielona przez GANT Development S.A. spółce Projekt Robotnicza Sp. z o.o., stanowiąca zabezpieczenie kredytu udzielonego 30 maja 2008 roku przez Bank Zachodni WBK S.A. (wraz z późniejszymi zmianami) w wysokości 23 900 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30 czerwca 2011 roku. Gwarancja jest ważna do 30 czerwca 2014 roku.
- Poręczenie wekslowe do kwoty 38 250 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. spółce GANT PM Sp. z o.o. Stąbłowice s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 30 listopada 2009 roku przez PKO BP S.A. w wysokości 25 500 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30 października 2011 roku. Poręczenie jest ważne do 30 października 2012 roku.

- Poręczenie do kwoty 14 000 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. spółce GANT PM Sp. z o.o. Przylesie s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 13 kwietnia 2010 roku przez DZ BANK Polska S.A. (wraz z późniejszymi zmianami) w wysokości 7 000 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 13 kwietnia 2011 roku. Poręczenie jest ważne do 13 kwietnia 2014 roku.
- Poręczenie do kwoty 36 237 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. spółce GANT PMG Sp. z o.o. Morena s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 23 czerwca 2010 roku przez Bank Millennium S.A. (wraz z późniejszymi zmianami) w wysokości 24 158 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 31 grudnia 2011 roku. Poręczenie jest ważne do 31 grudnia 2014 roku lub do dnia całkowitej spłaty kredytu.
- Poręczenie do kwoty 21 608 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. spółce GANT PMG Sp. z o.o. Morena s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 16 grudnia 2010 roku przez Bank Millennium S.A. w wysokości 14 405 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 31 grudnia 2011 roku. Poręczenie jest ważne do 31 grudnia 2014 roku lub do dnia całkowitej spłaty kredytu.
- Poręczenie wekslowe do kwoty 23 855 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. spółce GANT PM Sp. z o.o. Kąty 1 s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 24 września 2010 roku przez Bank Pocztowy S.A. w wysokości 15 903 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 31 maja 2012 roku. Poręczenie jest ważne do 31 maja 2015 roku lub do dnia całkowitej spłaty kredytu.
- Poręczenie wekslowe do kwoty 750 tys. zł*, udzielone przez GANT Development S.A. spółce GANT PM Sp. z o.o. Kąty 1 s.k.a., stanowiące zabezpieczenie kredytu udzielonego 28 września 2010 roku przez Bank Pocztowy S.A. w wysokości 500 tys. zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28 lutego 2011 roku. Poręczenie jest ważne do 28 lutego 2014 roku lub do dnia całkowitej spłaty kredytu.
- Gwarancja korporacyjna do kwoty 2 000 tys. EUR, udzielona przez GANT Development S.A. spółce Rafael Inwestment Sp. z o.o., stanowiąca zabezpieczenie kredytu udzielonego 11 maja 2007 roku przez Bank Zachodni WBK S.A. w wysokości 27 200 tys. EUR z terminem ostatecznej spłaty w dniu 31 lipca 2014 roku. Gwarancja jest ważna do 31 lipca 2014 roku lub do dnia całkowitej spłaty kredytu.

* Wartość poręczenia wynika z maksymalnej kwoty, do jakiej Bank może wystawić tytuł egzekucyjny (zgodnie z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji)

Zobowiązania warunkowe stanowiące zabezpieczenie otrzymanych kredytów

Zabezpieczenia otrzymanych kredytów zostały opisane w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. w punkcie VII „Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach” oraz w notce 33 „Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne” Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Zobowiązania warunkowe stanowiące zabezpieczenie wyemitowanych obligacji

W dniu 11 maja 2009 roku została podjęta Uchwała Zarządu GANT Development Spółka Akcyjna Nr 1/05/2009, na mocy której zostały wyemitowane obligacje zabezpieczone w wysokości 40 000 tys. zł, emitowane w dwóch transzach. Emisja I transzy miała miejsce 15 lipca 2009 roku w wysokości 21 100 tys. zł, emisja II transzy miała miejsce 11 września 2009 roku w wysokości 18 900 tys. zł. Ostateczny termin wykupu dla transz przypada na 16 lipca 2012 roku. Celem emisji obligacji jest pozyskanie środków na finansowanie nowych przedsięwzięć mieszkaniowych w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 65 000 tys. zł ustanowiona przez spółkę GANT ZN Sp. z o.o. Orzeł s.k.a. na nieruchomościach stanowiących jej własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego;
- hipoteka kaucyjna do kwoty 2 000 tys. zł, ustanowiona przez GANT PM Sp. z o.o. GANT Palace s.k.a. na nieruchomości stanowiącej jej własność.

W dniu 16 października 2009 roku została podjęta Uchwała Zarządu GANT Development Spółka Akcyjna Nr 1/X/2009, na mocy której zostały wyemitowane obligacje zabezpieczone w wysokości 10 000 tys. zł. Emisja miała miejsce 27 listopada 2009 roku. Ostateczny termin wykupu transzy przypada na 27 maja 2011 roku. Celem emisji obligacji jest pozyskanie środków na dofinansowanie nowych projektów będących na etapie przygotowania do realizacji w portfolio inwestycyjnym Gant Development S.A. w Krakowie, Wrocławiu i Warszawie.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 15 000 tys. zł ustanowiona przez GANT 33 Sp. z o.o., GANT Sp. z o.o., GANT 66 Sp. z o.o., GANT 74 Sp. z o.o., na nieruchomościach stanowiących ich własność.

W dniu 19 listopada 2009 roku została podjęta Uchwała Zarządu GANT Development Spółka Akcyjna Nr 1/XI/2009, na mocy której zostały wyemitowane obligacje zabezpieczone w wysokości 25 000 tys. zł. Emisja miała miejsce 19 lutego 2010 roku. Ostateczny termin wykupu transzy przypada na 21 lutego 2011 roku. Celem emisji obligacji jest finansowanie projektów deweloperskich, zwiększenie kapitału obrotowego oraz zwiększenie udziału własnego w finansowaniu realizowanych projektów.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 30 000 tys. zł ustanowiona przez spółkę SADIE Investments Sp. z o.o. na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Nieruchomość ta nie jest własnością Grupy, ale została wpłacona zaliczka na poczet zakupu tej nieruchomości, na podstawie porozumienia inwestycyjnego.

W dniu 23 kwietnia 2010 roku została podjęta Uchwała Zarządu GANT Development Spółka Akcyjna Nr 4/IV/2010, na mocy której zostały wyemitowane obligacje zabezpieczone w wysokości 25 000 tys. zł, Emisja miała miejsce 2 lipca 2010 roku. Ostateczny termin wykupu transzy przypada na 30 czerwca 2012 roku. Celem emisji obligacji jest dofinansowanie projektów znajdujących się w fazie początkowej należących do spółek – GANT PM Sp. z o.o. Odra Tower s.k.a., GANT PM Sp. z o.o. Kąty 1 s.k.a. oraz GANT PM Sp. z o.o. Legnicka s.k.a.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 37 500 tys. zł ustanowiona przez Kapelanka Sp. z o.o. oraz GANT 66 Sp. z o.o. na nieruchomościach stanowiących ich własność lub współwłasność

Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych

- Kwota gwarancji ubezpieczeniowych posiadanych przez BUDOPOL Wrocław S.A. – spółkę w Grupie - na dzień 31.12.2010 roku wyniosła 234 tys. zł. Są to gwarancje należytego wykonania umowy (dobrego wykonania kontraktu).
- Kwota gwarancji ubezpieczeniowych posiadanych przez BUDOPOL Wrocław S.A. – spółkę w Grupie - na dzień 31.12.2009 roku wyniosła 631 tys. zł. Są to gwarancje należytego wykonania umowy (dobrego wykonania kontraktu).

Zobowiązanie inwestycyjne

W dniu 16 kwietnia 2010 roku, spółka SADIE Investments Sp. z o.o. zawarła ze spółką GANT Development S.A. przedwstępną umowę sprzedaży udziału wynoszącego ½ w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności posadowionego na gruncie budynku. Nieruchomość położona jest w Warszawie, a jej powierzchnia gruntu wynosi 13.268 m².

Strony uzależniły cenę sprzedaży od liczby metrów kwadratowych PUMU-u - wynikającej z projektu budowlanego i stanowiącego podstawę do wydania pozwolenia na budowę, jednakże nie niższą niż 15 000 tys. zł. Zgodnie z zapisami umownymi, GANT Development S.A. zapłaci tytułem zaliczki kwotę 7 000 tys. zł. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu warunków określonych w umowie. W przypadku odstąpienia stron od umowy lub nieziszczenia się warunków, zaliczka podlega zwrotowi.

Zapłata pierwszej raty zaliczki w wysokości 5 000 tys. zł nastąpiła w dniu 12 lipca 2010 roku, w związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka GANT Development S.A. ujawniła zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 10 000 tys. zł.

Zestawienie obligacji nabytych w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010 roku

Spółka (emitent)	Spółka (nabywca)	Dzień nabycia (emisji)	Dzień wykupu	Wartość nominalna (w tys. zł)
KANTOR Sp. z o.o. GANT s.k.a.	Forum XXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (obecnie Budopol FIZ)	2010-03-17	2012-03-16	38 528
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2011-10-28	2 007
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2011-12-28	2 006
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2011-12-29	201
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2012-01-27	2 007
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2012-02-27	2 007
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2012-04-01	2 065
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2012-04-29	2 006
Velasquez Investment S.a.r.l.	GANT PM Sp. z o.o. 7 s.k.a.	2010-12-30	2012-05-27	2 006

IX. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

Grupa kapitałowa GANT Development S.A. nie zawierała istotnych transakcji z/pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

X. Emisje papierów wartościowych przez spółki należące do Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. oraz opis wykorzystania wpływów z emisji

Emisje akcji GANT Development S.A.

W dniu 19 października 2009 roku NWZA GANT Development S.A. podjęło uchwałę, na podstawie której zadecydowano o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 12 tys. zł w drodze umorzenia 12.000 akcji nabytych w ramach programu nabycia akcji własnych w celu przeniesienia kwoty 12 tys. zł na kapitał zapasowy oraz jednoczesnym dokonaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 3 223 580 zł do kwoty 19 341 480 zł w drodze publicznej emisji z zachowaniem prawa poboru 3.223.580 akcji zwykłych

na okaziciela serii N, o wartości nominalnej 1 złoty. W dniu 28 kwietnia 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS obniżenie kapitału zakładowego GANT Development S.A. o kwotę 12 tys. zł (w drodze umorzenia dobrowolnego 12.000 akcji na okaziciela serii B) z jego jednoczesnym podwyższeniem o kwotę 3 223 580 zł, poprzez emisję akcji serii N.

W dniu 18 maja 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie wyższą niż 518 520 zł poprzez emisję nie więcej niż 259.260 akcji zwykłych na okaziciela serii O1 o wartości nominalnej 1 zł każda oraz nie więcej niż 259.260 akcji zwykłych na okaziciela serii O2 o wartości nominalnej 1 zł każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii O1 i O2 posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A i B, wyemitowanych na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 kwietnia 2010 roku.

W dniu 31 lipca 2010 roku NWZA GANT Development S.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, o kwotę 1 158 473 zł, poprzez emisję 1.158.473 akcji zwykłych na okaziciela serii R o wartości nominalnej 1 złoty w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru. W dniu 8 października 2010 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na rynku równoległym 1.158.473 akcji na okaziciela serii R spółki GANT Development S.A. (warunkiem wprowadzenia akcji serii R do obrotu giełdowego z dniem 12 października 2010 roku, było dokonanie przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 12 października 2010 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLGANT000014).

W dniu 31 sierpnia 2010 roku zostało zarejestrowane warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie wyższą niż 2 000 tys. zł poprzez emisję nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii S o wartości nominalnej 1 zł. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii S posiadaczom obligacji zamiennych na akcje serii ZA, emitowanych na podstawie uchwały posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A i B, wyemitowanych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 31 lipca 2010 roku.

Emisje obligacji GANT Development S.A.

W dniu 19 lutego 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji kuponowych o łącznej wartości nominalnej 25 000 tys. zł. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 6M plus marża. Termin wykupu przypadał na dzień 21 lutego 2011 roku, obligacje nie zostały wykupione w wyznaczonym terminie i miało miejsce rolowanie obligacji.

W dniu 26 marca 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji na okaziciela serii AA o łącznej wartości nominalnej 28 850 tys. zł. Wartość nominalna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje podlegają wykupowi w dniu 29 marca 2012 roku według ich wartości nominalnej, zaś odsetki płatne będą w okresach trzymiesięcznych. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 3M plus marża.

W dniu 26 maja 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji na okaziciela serii AB o łącznej wartości nominalnej 1 100 tys. zł. Wartość nominalna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje podlegają wykupowi w dniu 27 maja 2013 roku według ich wartości nominalnej, zaś odsetki płatne będą w okresach trzymiesięcznych. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 3M plus marża.

W dniu 2 lipca 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji kuponowych o łącznej wartości nominalnej 25 000 tys. zł. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje podlegają wykupowi w dniu 30 czerwca 2012 roku według ich wartości nominalnej, zaś odsetki płatne będą w okresach sześciomiesięcznych. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 6M plus marża.

W dniu 3 września 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji na okaziciela serii AC o łącznej wartości nominalnej 10 000 tys. zł. Wartość nominalna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje podlegają wykupowi w dniu 3 września 2012 roku według ich wartości nominalnej, zaś odsetki płatne będą w okresach trzymiesięcznych. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 3M plus marża.

W dniu 29 września 2010 roku przeprowadzono emisję 26.000 obligacji serii ZA zamiennych na 1.040.000 akcji na okaziciela serii S. Wartość nominalna jednej obligacji serii ZA wynosi 1 tys. zł. Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych obligacji serii ZA wynosi 26 000 tys. zł. Jeżeli obligacje serii ZA nie zostaną przedstawione do zamiany na akcje serii S w jednej z dat konwersji, zostaną wykupione przez Emitenta w dniu wykupu obligacji przypadającym na dzień 29 marca 2013 roku. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 6M plus marża.

W dniu 10 listopada 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji na okaziciela serii AD o łącznej wartości nominalnej 6 200 tys. zł. Wartość nominalna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje podlegają wykupowi w dniu 12 listopada 2012 roku według ich wartości nominalnej, zaś odsetki płatne będą w okresach trzymiesięcznych. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 3M plus marża.

W dniu 26 listopada 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji na okaziciela serii AE o łącznej wartości nominalnej 3 500 tys. zł. Wartość nominalna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje podlegają wykupowi w dniu 26 listopada 2012 roku według ich wartości nominalnej, zaś odsetki płatne będą w okresach półrocznych. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 6M plus marża.

W dniu 21 grudnia 2010 roku przeprowadzono emisję obligacji na okaziciela serii AF o łącznej wartości nominalnej 1 250 tys. zł. Wartość nominalna jednej sztuki obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje podlegają wykupowi w dniu 21 grudnia 2012 roku według ich wartości nominalnej, zaś odsetki płatne będą w okresach trzymiesięcznych. Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 3M plus marża.

Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na finansowanie realizowanych projektów inwestycyjnych w Warszawie, Gdańsku, Krakowie i Wrocławiu. Pozyskane środki stanowiły uzupełnienie wkładów własnych do kredytowanych inwestycji, zabezpieczenie na płatności podatku VAT oraz innych wydatków pokrywanych przez spółki, a nie finansowych z kredytów.

Wykorzystanie środków z emisji obligacji na dzień publikacji raportu

- Dofinansowanie inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej:
 - we Wrocławiu przy ul. Legnickiej – wydatkowana kwota wyniosła 1 756 tys. zł.
 - we Wrocławiu przy ul. Meissnera – wydatkowana kwota wyniosła 2 862 tys. zł.
 - we Wrocławiu przy ulicy Opolskiej – wydatkowana kwota wyniosła 467 tys. zł.
 - we Wrocławiu, Stabłowice – wydatkowana kwota wyniosła 320 tys. zł.
 - w Warszawie przy ulicy Sokołowskiej – wydatkowana kwota wyniosła 28 934 tys. zł.
 - w Gdańsku, przy ulicy Myśliwskiej – wydatkowana kwota wyniosła 6 983 tys. zł.
- Spłaty kredytów obrotowych i zabezpieczonych na gruncie stanowiącym w Grupie inwestycje długoterminowe – łącznie 8 538 tys. zł.
- Dofinansowanie wsparcia operacyjnego Grupy - 15 000 tys. zł.
- Emisje Certyfikatów Inwestycyjnych - 2 000 tys. zł.
- Zakupy nowych aplikacji informatycznych - 2 323 tys. zł.
- Zaliczki na poczet zakupów gruntów - 13 871 tys. zł.
- Płatności za nabyte udziały - 4 759 tys. zł.
- Wykup dłużnych papierów wartościowych - 25 499 tys. zł (od jednostek powiązanych i pozostałych).
- Koszty emisji obligacji, zapłacone dyskonta i odsetki od kredytów - 11 677 tys. zł.

XI. Opis głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. w 2010 roku

W trakcie 2010 roku nie dokonano istotnych lokat (inwestycji) kapitałowych.

XII. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi w raporcie za 2010 roku, a prognozami wyników za dany okres

W dniu 11 marca 2010 roku Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. podała do publicznej wiadomości prognozę wyników Grupy na lata 2010-2011.

	2010 rok	2011 rok
Przychody ze sprzedaży, w tym z:	312 766	427 285
- działalności deweloperskiej	259 615	325 315
- działalności budowlanej	23 630	57 159
- usług najmu	29 521	44 811
Zysk netto Grupy Kapitałowej	61 202	113 116
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	58 610	108 817

Dane o przychodach są po wyłączeniach konsolidacyjnych. Przychody z poszczególnych segmentów są tylko od jednostek niepowiązanych, jednostek zewnętrznych spoza Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 27 sierpnia 2010 roku Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. podała do publicznej wiadomości korektę prognoz wyników finansowych Grupy na lata 2010-2011.

Prognoza wybranych elementów rachunku zysków i strat (w tys. zł)

	2010 rok	2011 rok
Przychody ze sprzedaży, w tym z:	256 503	478 426
- działalności deweloperskiej	232 276	432 726
- działalności budowlanej	0	10 000
- usług najmu powierzchni komercyjnych	24 227	35 700
Zysk netto Grupy Kapitałowej	50 256	89 956
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	47 843	86 537

W dniu 4 marca 2011 roku Grupa Kapitałowa GANT Development S.A. podała do publicznej wiadomości korektę prognoz wyników finansowych Grupy na lata 2010-2011.

Skorygowana prognoza wybranych elementów rachunku zysków i strat (w tys. zł):

	2010 rok	2011 rok
Przychody ze sprzedaży, w tym z:	156 610	338 190
- działalności deweloperskiej	112 754	297 479
- działalności budowlanej	15 182	10 000
- usług najmu powierzchni komercyjnych	27 456	30 711
- pozostałe	1 218	
Zysk netto Grupy Kapitałowej	14 378	35 694
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	9 048	30 055

W 2010 roku Grupa GANT Development S.A. zanotowała rekordową sprzedaż i zrealizowała zaplanowane założenia inwestycyjne, poprawiając sprzedaż o ponad 40% w stosunku do 2009 roku.

Ze względu na obowiązek stosowania przez branżę deweloperską dość restrykcyjnych zasad rachunkowości przy księgowaniu wyników z działalności deweloperskiej, moment sprzedaży jest różny od momentu księgowego wykazania zysku. Z tego też względu dobra sytuacja Grupy GANT Development S.A. na rynku deweloperskim w Polsce nie będzie miała odzwierciedlenia w wynikach finansowych za rok 2010, które de facto odzwierciedlają sytuację Grupy z roku 2009 (rozliczają się księgowo inwestycje sprzedawane w poprzednich latach).

W dniu 4 marca 2011 roku Zarząd podał do publicznej wiadomości decyzję o obniżeniu prognoz przychodów i wyników finansowych Grupy GANT Development S.A. Na podstawie monitoringu realizacji poszczególnych inwestycji stwierdzono, że dominująca część przychodów przewidziana do rozliczenia w okresach prognozowanych, z uwagi na przesunięcia czasowe w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę dla nowych projektów i użytkowanie dla oddawanych budynków, ujawni się w kolejnych okresach sprawozdawczych, przesunie się na rok 2011, bądź wykroczy poza horyzont prognozy. Przyczyną przesunięcia części przychodów przewidzianych do rozpoznania w roku 2010 były również czynniki atmosferyczne, które spowodowały opóźnienia w realizowanych projektach mające wpływ na końcową datę oddania budynków.

W uprzednio skorygowanych prognozach zakładano, że w roku 2010 rozliczy się większa część inwestycji Myśliwska Park w Gdańsku (około 50 mln zł), a pozostała w roku 2011. W korekcie prognoz uwzględniono przesunięcie terminów zakończenia budowy, spowodowane niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, dlatego też całość inwestycji w naszej ocenie rozliczy się w bieżącym roku. Podobna sytuacja ma miejsce z dwiema już dawno zakończonymi wrocławskimi inwestycjami Grupy GANT Development S.A., przy ul. Kaszubskiej i Pomorskiej (o wartości ponad 30 mln zł). Wspomniane inwestycje zostały przekazane klientom oraz „spieniężone” w ubiegłych okresach sprawozdawczych. Opieszałość procedur administracyjnych w tym wypadku wpłynęła na to, że nie udało się uzyskać pozwolenia na użytkowanie dla tych projektów, choć pierwotnie wszystko wskazywało na to, że pozwolenia będą. Obie te inwestycje rozliczą się w wyniku Grupy GANT Development S.A. w roku 2011, a nie jak wcześniej zakładano w roku 2010. Ponadto w pierwotnych prognozach zakładano, że rozliczone zostaną większe przychody z pierwszych etapów inwestycji w Opolu i Poznaniu, a w rzeczywistości część tych przychodów rozliczona zostanie dopiero w roku 2011.

W odniesieniu do pierwotnej prognozy na rok 2011, bieżąca prognoza została skorygowana przede wszystkim o częściowe rozliczenie wyników na dwóch inwestycjach Grupy GANT Development S.A. tj. warszawskiej Kaskady na Woli oraz osiedla w Polanicy Zdroju. Zakładano, że inwestycje zakończone zostaną we wcześniejszym terminie i częściowo rozliczą się w wyniku Grupy w roku 2011 (na kwotę 130 mln zł). Ze względu na opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na budowę na projekcie zamiennym w Polanicy Zdroju oraz nieznacznych przesunięciach terminów na warszawskiej budowie, w skorygowanych prognozach rozliczamy obie inwestycje w kolejnych latach – tj. 2012 i 2013.

Skorygowaną prognozę wybranych informacji finansowych na rok 2011 oparto na szacunkach i hipotezach, które zostały sformułowane przez Zarząd i odzwierciedlają obecny stan wiedzy Zarządu, co do możliwości kształtowania się przyszłych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy GANT Development S.A. Ewentualne odchylenia od przyjętych założeń w zakresie wymienionych wyżej parametrów mogą mieć wpływ na faktyczne wyniki Emitenta. W związku z powyższym prognozy zawarte mogą być obarczone błędem, możliwa jest również ich przyszła korekta przez Zarząd.

Realizacja prognoz finansowych uwzględnia kluczowe czynniki wzrostu i ryzyka dotyczące Grupy i jej otoczenia gospodarczego oraz oparta jest na założeniach dotyczących istotnych dla wyników finansowych wskaźników ekonomicznych.

Podstawowym źródłem finansowania projektów inwestycyjnych Grupy GANT Development S.A. będą wypracowane nadwyżki finansowe z działalności deweloperskiej oraz środki pozyskane z emisji obligacji niezabezpieczonych, zabezpieczonych i kredytów bankowych.

Prognoza uwzględnia warunkową emisję akcji (motywacyjny program warrantów) oraz dodatkowe emisje obligacji.

Sposób monitorowania możliwości realizacji prognozowanych wyników

Powyżej prezentowana skorygowana prognoza wyniku finansowego Grupy GANT Development S.A. na rok 2011 będzie monitorowana celem ustalenia możliwości zrealizowania tego prognozowanego wyniku. Zarząd GANT Development S.A. będzie analizował bieżące wyniki sprzedaży oraz sprawdzał, w oparciu o okresowe raporty kontrolingowe, poziom realizowanych przychodów i wpływów z poszczególnych rodzajów działalności, jak i poziom ponoszonych kosztów.

Okresy w jakich będą dokonywane oceny możliwości realizacji prognozowanych wyników i będzie dokonywana ewentualna korekta prezentowanych szacunków i prognoz wraz z określeniem zastosowanych kryteriów tej oceny

Skorygowana prognoza wyniku finansowego Grupy GANT Development S.A. na rok 2011 będzie oceniana w okresach półrocznych, przy czym kolejna ocena nastąpi za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 30 czerwca 2011 roku wraz z jednoczesnym podaniem ich ewentualnej korekty.

XIII. Zarządzanie zasobami finansowymi

Źródła kapitałów Grupy GANT Development S.A. przedstawiono w poniższych tabelach.

Źródła kapitałów Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2010 (w tys. zł)	31.12.2009 (w tys. zł)
Pasywa razem	1 413 511	1 148 811
Kapitał własny, w tym:	614 443	529 078
Kapitał podstawowy	20 500	16 130
Kapitał zapasowy	578 071	392 595
Akcje własne	-	-257
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	243	-32
Pozostałe kapitały rezerwowe	1 821	80 257
Zyski zatrzymane/niepokryte straty	6 817	-12 611
Wynik okresu bieżącego	7 774	53 749
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-783	-753
Udziały niekontrolujące	45 435	37 564

Struktura zobowiązań Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2010 (w tys. zł)	31.12.2009 (w tys. zł)
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	753 633	582 169
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	408 195	330 353
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	248 409	267 546
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	149 264	51 165
- Pozostałe zobowiązania	10 522	11 642
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	345 438	251 816
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	93 854	62 729
- Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym	251 584	189 087
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	41 305	17 726
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	156 720	118 653
Pozostałe zobowiązania	53 559	52 708

Struktura finansowania działalności Grupy, jak również jej płynność finansowa, ulegały w analizowanym okresie zmianom. Przedstawia to poniższa tabela.

Wskaźniki zadłużenia i płynności finansowej Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2010 (w tys. zł)	31.12.2009 (w tys. zł)
1) Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹	0,53	0,51
2) Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych ²	1,23	1,10
3) Wskaźnik płynności I stopnia ³	1,99	2,16
4) Wskaźnik płynności II stopnia ⁴	0,18	0,24
5) Wskaźnik płynności III stopnia ⁵	0,12	0,17

- 1) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa ogółem
- 2) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitały własne
- 3) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe
- 4) (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe
- 5) (aktywa obrotowe – zapasy – należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe

XIV. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Analizując sytuację branży w której działa, Zarząd GANT Development S.A. dostrzega potencjalne zagrożenia dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych i podejmuje działania mające na celu ich usuwanie lub niwelowanie ich oddziaływania. Na bieżąco monitorowana jest sytuacja na rynkach finansowych i tendencje zmian w polityce kredytów hipotecznych mające wpływ na wzrost lub spadek popytu na lokale mieszkalne.

W celu minimalizacji ryzyka rynkowego, Grupa podchodzi ostrożnie i selektywnie w stosunku do nowych projektów. Elastycznie dostosowuje się do wymogów instytucji finansowych poprzez etapowanie inwestycji i zmniejszanie ich skali w krótkim okresie. Bardzo istotna jest ocena rentowności projektów i szukanie możliwości optymalizacji kosztowych.

Grupa GANT Development S.A. dokłada szczególnych starań, aby realizować przyjęte plany sprzedaży m.in. poprzez kontynuowanie promocji cieszących się aprobatą klientów, jak również wprowadzanie nowych, dostosowanych do ich oczekiwań. Nadal dużym zainteresowaniem cieszy się program „Podaj cenę za mieszkanie” – umożliwiający klientowi licytowanie ceny mieszkania, za pośrednictwem strony internetowej. Również kolejne promocje wprowadzone w 2010 roku w dużym stopniu uatrakcyjniły ofertę Grupy. m.in.:

- wykończenie mieszkania – propozycja dla klientów Grupy, przygotowana we współpracy z redNet Dom – firmą specjalizującą się w projektowaniu, aranżacji i wykończeniu wnętrz – umożliwia profesjonalną pomoc przy wykończeniu mieszkania. Dla klientów Grupy przygotowane zostały cztery opcje wykończenia mieszkania: Comfort, Premium, Prestige i Individual.
- profesjonalne zarządzanie najmem - to propozycja dla klientów, którzy zakupili mieszkanie z myślą o czerpaniu zysków z najmu. GANT Development S.A. współpracując w tym zakresie z RedNet Management, umożliwia klientom skorzystanie z usług profesjonalnego zarządzania najmem.
- „Zmień na nowe” – jest to program skierowany do osób, które chcą zmienić dotychczasowe mieszkanie na nowe. GANT Development S.A. oferuje kompleksowy program, od wyboru nowego mieszkania poprzez sprzedaż starego mieszkania za pośrednictwem ogólnopolskiego doradcy – Home&Broker, uzyskanie preferencyjnego kredytu, wykończenie nowego mieszkania przez Rednet Dom oraz organizację przeprowadzki.
- karta rabatowa przyznawana klientom (którzy podpisali przedwstępne lub ostateczne umowy sprzedaży lokali), upoważnia do uzyskania rabatu przy zakupie w sklepach partnerskich Spółki.

Reasumując, Zarząd GANT Development S.A. pozytywnie ocenia plany sprzedaży mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach już rozpoczętych i przygotowywanych do realizacji.

XV. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności Grupy GANT Development S.A. za 2010 rok

W trakcie 2010 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć wpływ na wynik z działalności Grupy GANT Development S.A.

XVI. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy GANT Development S.A. oraz opis perspektyw rozwoju Grupy. Informacja o osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.

Działalność Grupy oraz tempo rozwoju jest ściśle skorelowane z ogólną sytuacją gospodarczą kraju. Na wynik finansowy Grupy mają wpływ takie czynniki zewnętrzne jak:

- wielkość PKB;
- poziom bezrobocia;
- wysokość dochodów ludności;
- poziom inflacji;
- poziom stóp procentowych.

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego PKB w 2010 roku był realnie wyższy niż przed rokiem o 3,8% (wobec wzrostu o 1,7% w 2009 roku). Trwający kryzys finansowy wpłynął na spowolnienie wzrostu gospodarczego, jednakże wzrost gospodarczy Polski był jednym z najwyższych w UE, ustępując jedynie Szwecji, Słowacji i Niemcom (wg prognoz KE). Pogorszenie koniunktury odbiło się głównie na sytuacji finansowej przedsiębiorstw oraz ich aktywności inwestycyjnej. Osłabienie dynamiki gospodarczej miało niekorzystny wpływ na rynek pracy. W grudniu 2010 roku odnotowano dalszy wzrost stopy bezrobocia, która wyniosła 12,3% (wobec 12,1% w analogicznym okresie 2009 roku). Według danych Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych w 2010 roku rosły wolniej niż w 2009 roku (odpowiednio 2,6% wobec 3,5% w 2009 roku).

W 2010 roku Rada Polityki Pieniężnej nie dokonywała zmian stóp procentowych, utrzymując na poziomie 3,5%. W okresie styczeń – grudzień 2010 roku złoty umocnił się zarówno w stosunku do euro, jak i do dolara. Średni kurs euro spadł o 7,7%, a dolar o 3,2% w skali roku.

Pozytywnym zjawiskiem jest zmiana w polityce kredytowej w stosunku do przedsiębiorstw, według danych NBP w 2010 roku zostały złagodzone kryteria przyznawania kredytów (obniżane marże i wymagania odnośnie zabezpieczeń). W związku z koniecznością dostosowań do Rekomendacji T, banki w ponad 90% (wg danych NBP) zaostryżyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, czego skutkiem był spadek popytu na kredyty.

Istotne czynniki wewnętrzne:

- zmiana struktury organizacyjnej Grupy GANT Development S.A. poprzez nabywanie i powoływanie nowych spółek celowych - głównie dla realizacji projektów inwestycyjnych oraz zmiany formy prawnej prowadzonej działalności w celu wykorzystania możliwości optymalizacji podatkowej;
- strukturalizacja holdingu (zawieranie umów holdingowych między GANT Development S.A. a spółkami celowymi z Grupy GANT Development S.A.);
- dalszy rozwój deweloperskiej sfery działalności Grupy GANT Development S.A..

Przedstawione czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotnie będą wpływały na dalszą działalność GANT Development S.A. oraz Grupy, zarówno w bliższej jak i dalszej perspektywie. Czynniki zewnętrzne w zasadniczy sposób wpływają na generowanie popytu na nieruchomości rynku pierwotnego. Zarząd GANT Development S.A. ocenia pozytywnie perspektywy rozwoju oraz realizację przyjętych kierunków strategii Grupy.

Grupa nie ma na swoim koncie osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

XVII. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową GANT Development S.A.

W trakcie 2010 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą.

XVIII. Umowy zawarte między GANT Development S.A. a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny

Umowy zawarte między GANT Development S.A. a osobami zarządzającymi i nadzorującymi spółką nie przewidują rekompensat w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

XIX. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale GANT Development S.A.

Zestawienie wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę, za posiedzenia Rady Nadzorczej i Członków Zarządu za 2010 rok (w tys. zł)

Imię i nazwisko	GANT Development S.A.			Pozostałe spółki z Grupy GANT Development S.A.		Razem
	Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę	Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej	Pozostałe*	Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę	Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej	
Karol Antkowiak	96	304		4		404
Andrzej Szornak	96	159	191			446
Piotr Wolczański	73	26			156	255
Luiza Berg	96	293			4	393
Krzysztof Brzeziński	36	75			76	187
Janusz Konopka		25			9	34
Grzegorz Antkowiak	36	15		18	6	75
Bogna Sikorska		15				15
Sven-Torsten Kain		15				15
Tomasz Dudek		15				15
Dariusz Małaszkiwicz	56	233		35	31	355
Razem	489	1 175	191	57	282	2 194

*Pozostałe - nagrody jubileuszowe, świadczenia po okresie zatrudnienia, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy, umowy cywilnoprawne.

Program motywacyjny w GANT Development S.A.

W dniu 29 czerwca 2010 roku wybranym członkom Rady Nadzorczej i Zarządu oraz kluczowym pracownikom Spółki przyznano łącznie 518.520 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji Spółki w ramach skierowanego do nich programu motywacyjnego:

- 259 260 warrantów serii A
- 259 260 warrantów serii B

Warrant subskrypcyjny serii A (serii B) daje prawo do objęcia 1 akcji zwykłej serii O1 (serii O2) o wartości nominalnej 1,00 zł. Cena wykonania warrantu subskrypcyjnego (serii A i B) wynosząca 19,94 zł jest równa cenie rynkowej akcji Spółki na dzień przyznania. Warranty zostały wydane nieodpłatnie.

Realizacja praw z warrantów i objęcie akcji może nastąpić odpowiednio od następnego dnia roboczego po dniu zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2010 rok do dnia 31 lipca 2011 roku (warranty serii A) lub od następnego dnia roboczego po dniu zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2011 rok do dnia 31 lipca 2012 roku (warranty serii B). Warranty mogą zostać zrealizowane pod warunkiem, że na dzień realizacji Osoba Uprawniona pozostaje w stosunku pracy, kontraktu menedżerskiego lub innego stosunku prawnego ze Spółką oraz - w przypadku członka Rady Nadzorczej lub Zarządu - otrzymała absolutorium z wykonania obowiązków za dany rok obrotowy. Jeżeli warunki te nie zostaną spełnione, warrantu podlegają umorzeniu. Utrata prawa do objęcia warrantów następuje również w przypadku zajścia zdarzenia prawnego, które może być podstawą utraty zaufania do danej Osoby Uprawnionej.

XX. Akcje i udziały spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych

Określenie łącznej liczby, wartości nominalnej akcji w spółce GANT Development S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących spółką GANT Development S.A. na dzień 21.03.2011 roku.

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji	Łączna wartość nominalna akcji (zł)
Karol Antkowiak	1 558 026	1 558 026
Janusz Konopka	59 100	59 100
Dariusz Małaszkiwicz	26 420	26 420

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego, tj. 5 listopada 2010 roku do dnia 21 marca 2011 roku nie nastąpiły zmiany

w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

Informacja o nabyciu akcji własnych

Podstawą prawną odkupu akcji jest art. 362 § 1 pkt 5 Kodeksu spółek handlowych.

Zgodnie z Uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2008 roku została podjęta decyzja o skupie akcji celem ich umorzenia. Łącznie zostało odkupionych 12.000 akcji za średnią cenę jednostkową 21,45 zł za 1 akcję.

W dniu 19 października 2009 roku na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęto uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 12 tys. zł w drodze umorzenia 12.000 akcji nabytych w ramach programu nabycia akcji własnych w celu przeniesienia kwoty 12 tys. zł na kapitał zapasowy i jednocześnie o dokonaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 3 223 580 zł do kwoty 19 341 480 zł w drodze publicznej emisji z zachowaniem prawa poboru 3.223.580 akcji zwykłych na okaziciela serii N, o wartości nominalnej 1 zł. W dniu 28 kwietnia 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS obniżenie kapitału zakładowego GANT Development S.A. o kwotę 12 tys. zł (w drodze umorzenia dobrowolnego 12.000 akcji na okaziciela serii B) z jego jednoczesnym podwyższeniem o kwotę 3 223 580 zł, poprzez emisję akcji serii N.

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

Na dzień 31.12.2010 roku spółki z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. były stroną następujących postępowań sądowych:

- 1) Pozew BUDOPOL Wrocław S.A. przeciwko AS BAU Sp. z o.o., postępowanie toczy się w Sądzie Okręgowym we Wrocławiu X Wydział Gospodarczy,
- 2) Wniosek Gant Development S.A., postępowanie toczy się w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Krzyki I Wydział Cywilny,
- 3) Pozew Mostostal Venitures Sp. z o.o. przeciwko Gant PM spółka z o.o. Pod Fortem s.k.a., postępowanie toczy się w Sądzie Okręgowym we Wrocławiu X Wydział Gospodarczy.

Niżej wymienione sprawy sądowe są nadal otwarte:

- 1) Pozew przeciwko AS – BAU S.A. (dawniej AS – BAU Sp. z o.o.) z siedzibą we Wrocławiu o zapłatę kwoty 323 tys. zł, tytułem rozliczenia umów o roboty budowlane i prace wykończeniowe. Odbyło się kilka rozpraw, aktualnie strony prowadzą negocjacje w sprawie zawarcia ugody.
- 2) Wniosek złożony przez Gant Development S.A. o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. Ślicznej 8 i dokonanie podziału tej nieruchomości. Sprawa w toku.
- 3) Pozew przeciwko Gant PM spółka z o.o. Pod Fortem s.k.a., przedmiotem sprawy jest zwrot kaucji gwarancyjnej, wartość przedmiotu sporu – 1 392 tys. zł. Sprawa w toku.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2010 roku zostały zakończone następujące sprawy:

- 1) Sprawa z powództwa osoby fizycznej przeciwko Gant PM spółka z o.o. JKM Karpia s.k.a., przedmiotem sporu było roszczenie o prowizję, wartość przedmiotu sprawy – 1 005 tys. zł. Sprawę zakończono w I instancji. Powód cofnął powództwo ze zrzeczeniem roszczenia.
- 2) Sprawa z powództwa BUDOPOL Wrocław S.A. przeciwko Zakład Robót Elektrycznych „EL- MAZ”, przedmiotem sporu było roszczenie o zapłatę, wartość przedmiotu sprawy – 1 052 tys. zł. W dniu 30 września 2010 roku sąd wydał wyrok zaoczny, który w całości uwzględnił powództwo. Wyrok jest natychmiast wykonalny, ale nie jest jeszcze prawomocny.

XXII. Umowy w wyniku, których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Nie występują w spółce GANT Development S.A. i spółkach z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

XXIII. Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Nie występują w spółce GANT Development S.A. i spółkach z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

XXIV. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Nie występują w spółce GANT Development S.A. i spółkach z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

XXV. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. oraz w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Nie występują w spółce GANT Development S.A. i spółkach z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

XXVI. Informacje o podmiocie uprawnionym do przeglądu i badania sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego GANT Development S.A. oraz sprawozdań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.

Przegląd i badanie Jednostkowego i Skonsolidowanego Sprawozdania finansowego GANT Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku przeprowadziła spółka Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (na podstawie umowy z dnia 14 czerwca 2010 roku).

Przegląd i badanie Jednostkowego i Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego GANT Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku przeprowadziła spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (na podstawie umowy nr 98/A/10 z dnia 17 lipca 2009 roku).

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku i dnia 31 grudnia 2009 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi (w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
Obowiązkowe badanie rocznego Sprawozdania Finansowego Spółki oraz Skonsolidowanego Sprawozdania wg MSSF	180	277
Inne usługi poświadczające - Przegląd Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	95	104
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	25
Razem	275	406

Spośród spółek Grupy GANT Development S.A. badaniu i przeglądowi podlegają sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego BUDOPOL Wrocław S.A. oraz sprawozdań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej BUDOPOL Wrocław S.A.

Przegląd i badanie Jednostkowego i Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego BUDOPOL Wrocław S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku przeprowadziła spółka ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. (na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2010 roku).

Zgodnie z umową wynagrodzenie biegłego rewidenta za:

- przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL Wrocław S.A. wyniosło 12 tys. zł netto,
- przeprowadzenia przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL Wrocław S.A. wyniosło 5 tys. zł netto,
- przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego BUDOPOL Wrocław S.A. wyniosło 18 tys. zł netto,
- przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BUDOPOL Wrocław S.A. wyniosło 7 tys. zł netto.

Przegląd i badanie Jednostkowego i Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego BUDOPOL Wrocław S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku przeprowadziła spółka „ELIKS” Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (na podstawie umowy z dnia 26 maja 2009 roku oraz 22 października 2009 roku).

Zgodnie z umową wynagrodzenie biegłego rewidenta za:

- przegląd i ocenę Śródrocznego Sprawozdania Finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku wyniosło 10 tys. zł netto,
- badanie i ocenę Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku wyniosło 32 tys. zł netto.

XXVII. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz ich komitetów

Powyższe informacje zostały zamieszczone w pkt 5 i 8 Oświadczenia dotyczącego stosowania zasad ładu korporacyjnego

stanowiącego Załącznik nr 1 do Sprawozdania Zarządu z działalności spółki GANT Development S. A.

XXVIII. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. w 2010 roku lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. w 2010 roku oraz po jego zakończeniu zostały opisane w pkt VI i X niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej GANT Development S.A. oraz w nocie 43 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej GANT Development S.A za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

**Karol
Antkowiak**

Prezes Zarządu

Andrzej Szornak

Wiceprezes
Zarządu

Luiza Berg

Członek Zarządu

**Krzysztof
Brzeziński**

Członek Zarządu

Piotr Wolczański

Członek Zarządu

**Mirosław
Kadłubowski**

Członek Zarządu

Legnica, 21 marca 2011 roku

