

PROSPEKT EMISYJNY

ED invest SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Warszawie



Na podstawie niniejszego Prospektu oferuje się w ramach Oferty Publicznej 3.000.000 Akcji ED invest SA, Serii B o wartości nominalnej 0,05 złotych każda.

Emisja Akcji Serii B dojdzie do skutku w przypadku należytego subskrybowania co najmniej 1 sztuki.

W związku z Akcjami Serii B w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. zostaną zarejestrowane Prawa Do Akcji Serii B.

Ponadto na podstawie niniejszego Prospektu Spółka wystąpi do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o dopuszczenie do obrotu giełdowego na rynek równoległy:

- 10.000.000 Akcji istniejących Serii A,
- do 3.000.000 Akcji Serii B,
- do 3.000.000 Praw Do Akcji Serii B.

Akcje Serii B („Akcje Oferowane”) oferowane są w następujących transzach:

- 1.000.000 sztuk w ramach Transzy Małych Inwestorów,
- 2.000.000 sztuk w ramach Transzy Dużych Inwestorów.

Cena emisyjna Akcji Oferowanych zostanie ustalona przez Zarząd Emitenta i będzie jednakowa dla obu transz oraz zostanie podana do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje, zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej. Przedział Cenowy dla Akcji Serii B Emitent poda do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu przed rozpoczęciem procesu budowy Popytu.

Szczegółowe zasady i terminy przeprowadzenia Oferty Publicznej zawarte zostały w części „Dokument Ofertowy”.

Zwraca się uwagę, że nabywanie Akcji Oferowanych wiąże się z określonymi ryzykami właściwymi dla tego rodzaju inwestycji. Czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w części „Czynniki Ryzyka”.

Oferta publiczna jest przeprowadzana jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza granicami Polski niniejszy Prospekt nie może być traktowany jako propozycja lub oferta nabycia. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczypospolitą Polską, w szczególności zgodnie z przepisami Dyrektywy w Sprawie Prospektu lub Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych. Papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem nie mogą być oferowane lub sprzedawane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (w tym na terenie innych państw Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej), chyba że w danym państwie taka oferta lub sprzedaż mogłaby zostać dokonana zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymogów prawnych. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

Prospekt w formie elektronicznej zostanie udostępniony na stronie internetowej Emitenta (www.edinvest.pl) oraz na stronie internetowej Oferującego (www.bossa.pl) niezwłocznie po jego zatwierdzeniu, nie później jednak niż na sześć dni roboczych przed dniem zakończenia subskrypcji oraz nie później niż w dniu rozpoczęcia subskrypcji.

Prospekt dodatkowo zostanie udostępniony w formie drukowanej w siedzibie Emitenta (ul. Bora Komorowskiego 35 lok 218, 03-982 Warszawa), w siedzibie Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. (ul. Marszałkowska 78/80 00-517 Warszawa) oraz jego POK, w Centrum Informacyjnym Komisji Nadzoru Finansowego w Warszawie (Warszawa, pl. Powstańców Warszawy 1) oraz w Dziale Emitenta Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Warszawa, ul. Książęca 4).

Ewentualne informacje aktualizujące treść Prospektu będą przekazywane do publicznej wiadomości w formie aneksu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Oferujący

Doradca Finansowy



DOM MAKLESKI
BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.

AT INVEST
Sp. z o.o.

rozwiązania finansowe dla biznesu

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 09 września 2010 roku. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia udostępnienia Prospektu po raz pierwszy do publicznej wiadomości.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE	3
CZYNNIKI RYZYKA	19
DOKUMENT REJESTRACYJNY	34
1. Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie.....	34
2. Biegli rewidenci.....	38
3. Wybrane informacje finansowe.....	40
4. Czynniki ryzyka.....	42
5. Informacje o Emitencie.....	43
6. Zarys ogólny działalności Emitenta.....	48
7. Struktura organizacyjna.....	75
8. Środki trwałe.....	77
9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta.....	79
10. Zasoby kapitałowe.....	87
11. Badania i rozwój, patenty i licencje.....	92
12. Informacje o tendencjach.....	93
13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe.....	95
14. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla.....	99
15. Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla.....	106
16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego.....	108
17. Zatrudnienie.....	110
18. Znaczeni akcjonariusze.....	113
19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	114
20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat.....	117
21. Informacje dodatkowe.....	184
22. Inne istotne umowy których stroną jest Emitent, inne niż umowy zawierane w normalnym toku działalności Emitenta, za okres dwóch lat bezpośrednio poprzedzających datę publikacji dokumentu rejestracyjnego.....	200
23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie jakimkolwiek zaangażowaniu.....	202
24. Dokumenty udostępnione do wglądu.....	202
25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach.....	202
DOKUMENT OFERTOWY	203
1. Osoby odpowiedzialne.....	203
2. Czynniki ryzyka.....	203
3. Podstawowe informacje.....	203
4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych / dopuszczanych do obrotu.....	208
5. Informacje o warunkach oferty.....	224
6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu.....	241
7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą.....	243
8. Koszty emisji / oferty.....	243
9. Rozwodnienie.....	244
10. Informacje dodatkowe.....	245
ZAŁĄCZNIKI	248
Załącznik nr 1: Statut.....	248
Załącznik nr 2: KRS.....	262
Załącznik nr 3: Definicje i skróty zastosowane w Prospekcie Emisyjnym.....	271
Załącznik nr 4: Akt Notarialny.....	274
Załącznik nr 7: Formularz zapisu na Akcje Zwykłe na okaziciela Serii B Spółki ED invest S.A. w TMI.....	281
Załącznik nr 8: Formularz zapisu na Akcje Zwykłe na okaziciela Serii B Spółki ED invest S.A. w TDI.....	282

PODSUMOWANIE

OSTRZEŻENIE

Niniejsze podsumowanie powinno być rozumiane jako wprowadzenie do Prospektu Emisyjnego.

Decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być podejmowana w oparciu o treść całego Prospektu Emisyjnego.

W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do Prospektu Emisyjnego, skarżący inwestor może na mocy ustawodawstwa Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu Emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania sądowego.

Odpowiedzialność cywilna wiąże te osoby, które sporządziły podsumowanie łącznie z każdym jego tłumaczeniem i wniosowały o jego potwierdzenie, ale jedynie w przypadku, gdy podsumowanie jest wprowadzające w błąd, niedokładne lub niezgodne w zestawieniu z pozostałymi częściami Prospektu Emisyjnego.

OŚWIADCZENIE STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA KOMISJI (WE) NR 809/2004 Z DNIA 29 KWIETNIA 2004 R.

ED invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, będąc odpowiedzialna za informacje zamieszczone w niniejszym Prospekcie, niniejszym oświadcza, iż zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pomięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie.

.....
Zofia Egierska
Prezes Zarządu
ED invest SA

.....
Jerzy Dyrz
Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

.....
Marek Uzdowski
Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

.....
Zbigniew Wasilewski
Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z Ofertą Publiczną Akcji Serii B Spółki ED invest S.A. na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz w związku z dopuszczeniem Akcji Serii A i B do obrotu na rynku oficjalnych notowań na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Prospekt został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 oraz innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy w Polsce, w szczególności Ustawą o Ofercie Publicznej.

Z wyjątkiem osób wymienionych w niniejszym Prospekcie, tj. Zarządu Spółki ED invest S.A., żadna inna osoba nie jest uprawniona do podawania do publicznej wiadomości jakichkolwiek informacji związanych z ofertą. W przypadku podawania takich informacji do publicznej wiadomości wymagana jest zgoda Zarządu Spółki.

Niniejszy Prospekt sporządzono zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, a zawarte w nim informacje są zgodne ze stanem na dzień jego zatwierdzenia. Możliwe jest, że od chwili udostępnienia Prospektu do publicznej wiadomości zajdą zmiany dotyczące sytuacji Emitenta, dlatego też informacje zawarte w niniejszym dokumencie powinny być traktowane jako aktualne na dzień zatwierdzenia Prospektu. Informacje o wszelkich zdarzeniach lub okolicznościach, które mogłyby w sposób znaczący wpłynąć na ocenę papieru wartościowego oraz informacje powodujące zmianę treści Prospektu lecz nie mające jednak charakteru informacji wskazanych powyżej, o których Emitent powziął wiadomość po zatwierdzeniu Prospektu Emisyjnego, zostaną podane do publicznej wiadomości w trybie art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej lub w trybie udostępnionego komunikatu aktualizującego, w zależności od charakteru podawanej informacji.

Emitent oświadcza, że opisana w Prospekcie jego pozycja konkurencyjna została oszacowana wedle najlepszej wiedzy Spółki. Przy szacunkach Emitent brał pod uwagę publicznie dostępne informacje oraz wewnętrzne analizy. Emitent zwraca uwagę, że analiza pozycji konkurencyjnej Emitenta może, w zależności od zastosowanego podejścia przy szacowaniu rynku, użytych instrumentów pomiarowych oraz przyjętych definicji obszaru działalności, być różna.

Oferta jest przeprowadzana wyłącznie na podstawie niniejszego Prospektu. Podejmowanie wszelkich decyzji inwestycyjnych związanych z Akcjami Oferowanymi na podstawie niniejszego Prospektu powinno odbywać się wyłącznie na podstawie warunków oferty, przy szczególnym uwzględnieniu czynników ryzyka.

Emitent oświadcza, że nie zamierza podejmować żadnych działań dotyczących stabilizacji kursu papierów wartościowych objętych niniejszym Prospektem przed, w trakcie trwania oraz po przeprowadzeniu oferty.

Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego udostępnienia po raz pierwszy do publicznej wiadomości.

Osoby, które uzyskały dostęp do niniejszego Prospektu Emisyjnego, bądź jego treści, zobowiązane są do przestrzegania wszelkich ograniczeń prawnych dotyczących rozpowszechniania dokumentów poza terytorium Polski oraz udziału w Ofercie Publicznej Akcji Oferowanych Spółki ED invest S.A.

.....
Zofia Egierska
Prezes Zarządu
ED invest SA

.....
Jerzy Dyrzc
Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

.....
Marek Uzdowski
Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

.....
Zbigniew Wasilewski
Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

1. Informacje o Emitencie

Siedziba i forma prawna Emitenta

Siedziba:	Warszawa
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Przepisy prawa:	Emitent działa na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego w tym w szczególności z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Adres:	03-982 Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218
Telefon:	22 671 95 28
Faks:	22 671 69 38
Adres poczty elektronicznej:	biuro@edinvest.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.edinvest.pl
NIP:	525-19-68-486
REGON:	012820030
KRS:	0000321820

Historia i rozwój Emitenta

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 22 grudnia 2008 roku. Spółka powstała z przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. (dawniej „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.), zawiązanej aktem notarialnym w dniu 10 września 1997 roku.

Spółka EDBUD Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała w wyniku zmiany umowy spółki dokonanej na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki pod firmą EDBEER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Browary Polskie z dnia 1 lipca 2003 r.

Dnia 25 listopada 2008 r. zarejestrowana została zmiana nazwy spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. na ED invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a następnie, dnia 20 stycznia 2009 r. nastąpiło wpisanie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki ED invest S.A., powstałej w wyniku przekształcenia spółki ED Invest Sp. z o.o. w spółkę akcyjną.

Spółka od początku istnienia rozwijała swoją działalność dwutorowo, realizując zarówno inwestycje wielorodzinne jak i jednorodzinne, koncentrując się jednakże przede wszystkim na sektorze budownictwa wielorodzinnego.

Spółka przykłada dużą wagę do zapewnienia przyszłym mieszkańcom produktu dobrej jakości, posiadającego cechy funkcjonalności, wygody i komfortu, już na etapie projektowania.

Ze względu na wyważone ceny oferta Spółki jest adresowana do szerokiego grona nabywców.

Dzięki temu wyróżnia się ona spośród podobnych ofert na rynku, co znalazło uznanie wśród klientów i jest przez nich wielokrotnie podkreślane.

Dzięki pierwszej inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „Jantar” realizowanej w latach 2003-2005 we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko” obejmującej łącznie 187 mieszkań jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowych, 12 lokali usługowych oraz miejsca postojowe w halach garażowych i na zewnątrz budynku, oddanej nabywcom ze znacznym wyprzedzeniem w stosunku do zakładanego w umowach terminu, Spółka zyskała opinię rzetelnej i dynamicznej firmy.

W 2004 roku Spółka nabyła nieruchomość zlokalizowaną na warszawskim Ursynowie, na której w latach 2004-2005 zrealizowała pierwszą inwestycję domów jednorodzinnych, składającą się z 19 domów w zabudowie szeregowej.

Doświadczenie, środki jak również zdobyte zaufanie klientów pozwoliło Spółce na realizację kolejnych, większych od poprzednich, przedsięwzięć.

W 2005 roku Spółka nabyła trzy nieruchomości gruntowe z przeznaczeniem na budowę osiedli domów jednorodzinnych: jedną w Bielawie koło Konstancina Jeziornej oraz dwie nieruchomości położone w miejscowości Zamienie na terenie gminy Lesznawola, przy czym jedną z nieruchomości w Zamieniu Spółka nabyła wspólnie ze spółką EDBUD S.A. (każda ze spółek nabyła 50% udziałów w tej nieruchomości).

W latach 2006-2007 na nieruchomości w Bielawie powstało eleganckie osiedle liczące 39 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i wolnostojącej z pełną infrastrukturą, pod nazwą „Ogrody Bielawy”.

W tym samym okresie na części jednej z nieruchomości w Zamieniu powstało osiedle pod nazwą „Przy Parku” składające się z 15 domów w zabudowie szeregowej z pełnym dostępem do infrastruktury.

W 2006 roku we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław – Lotnisko” Spółka rozpoczęła w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego realizację inwestycji pod nazwą „Jantar Bis”, będącej architektoniczną kontynuacją wcześniej wybudowanego osiedla „Jantar”.

Realizacja inwestycji „Jantar Bis” składającej się z dwóch osmiopiętrowych budynków obejmujących łącznie 279 mieszkań jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowych, 13 lokali usługowych oraz miejsca postojowe w halach garażowych i na zewnątrz budynku, została ukończona w 2008 r.

W 2007 roku Spółka zakupiła nieruchomość gruntową w miejscowości Nowa Wola na terenie gminy Lesznawola przeznaczoną pod budowę osiedla domów jednorodzinnych.

Opracowany został już projekt tego osiedla przewidujący budowę 16 domów w zabudowie bliźniaczej i jednego domu wolnostojącego.

W 2008 roku Spółka rozpoczęła realizację kolejnej inwestycji – obiektu mieszkaniowo-usługowego pod nazwą „Wilga VII”.

Siedmiopiętrowy budynek z czternastopiętrową dominantą obejmujący 211 mieszkań jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowych, 12 lokali usługowych oraz miejsca postojowe w halach garażowych, dzięki nowoczesnej architekturze stanowić będzie rozpoznawalny punkt w tym rejonie Warszawy.

Zakończenie inwestycji zostało zaplanowane na II kwartał 2011 r.

Pod koniec 2009 roku rozpoczęta została budowa kameralnego osiedla w miejscowości Zamienie składającego się z 4 domów w zabudowie szeregowej. Obiekt ten stanowi drugi etap zrealizowanego już osiedla „Przy Parku”.

Obecnie w przygotowaniu znajdują się:

- kolejne 2 etapy osiedla pod nazwą „Wilga VII”;
- osiedle przy ul. Jugosławińskiej obejmujące łącznie 300 mieszkań;
- realizacja osiedla domów jednorodzinnych w Nowej Woli.

2. Podstawowe obszary i rodzaj działalności Emitenta

Profil działalności

Głównym przedmiotem działalności Emitenta jest prowadzenie działalności usługowej związanej z wykonawstwem i sprzedażą obiektów budowlanych.

Działalność Spółki dzieli się na dwie kategorie:

- budowanie na gruntach powierzonych;
- budowanie na gruntach własnych i sprzedaż zrealizowanych budynków.

Spółka w ramach Umów o wspólnym przedsięwzięciu realizuje kompleksy mieszkalno-usługowe z miejscami postojowymi wydzielonymi w halach garażowych na gruntach będących we władaniu użytkownika wieczystego gruntu. Udział Spółki w realizacji tego typu inwestycji polega m.in. na:

- przygotowaniu dokumentacji do pozwolenia na budowę i uzyskaniu pozwolenia na budowę wraz z wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów;
- koordynowaniu robót budowlanych, zapewnieniu niezbędnych nadzorów, wykonywaniu niezbędnej dokumentacji projektowej;
- wykonawstwie obiektu pod klucz;
- uzyskiwaniu pozwoleń na użytkowanie;
- działaniach marketingowych zmierzających do pozyskania klientów na wybudowanie lokali, zawieraniu z nimi umów o budowę lokali mieszkalnych, usługowych oraz miejsc postojowych w garażach podziemnych;
- realizacji tych umów.

Na gruntach własnych Spółka głównie realizuje budownictwo jednorodzinne. System realizacji inwestycji na gruncie własnym polega m.in. na:

- przygotowaniu dokumentacji do pozwolenia na budowę i uzyskaniu pozwolenia na budowę wraz z wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów;
- koordynowaniu robót budowlanych, zapewnieniu niezbędnych nadzorów, wykonywaniu niezbędnej dokumentacji projektowej, kontroli realizacji i nadzorze bezpośrednim;
- działaniach marketingowych zmierzających do pozyskania nabywców, zawieraniu z nimi umów o budowę lokali mieszkalnych jednorodzinnych i przeniesienie własności wybudowanych lokali;
- realizacji tych umów;
- przeniesieniu na nabywców prawa własności nieruchomości.

Emitent prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy. Warszawa to bez wątpienia największy rynek mieszkaniowy w Polsce. To tutaj koncentrują się największe inwestycje mieszkaniowe, tutaj też generowany jest największy popyt na nowe mieszkania. Jest to rynek o największym potencjale, najwyższych cenach, ale i największych wymaganiach nabywców.

Budownictwo wielorodzinne Spółka realizuje głównie na terenie dzielnicy Praga Południe (obszar Gocławia), gdzie prowadzi lub prowadziła następujące inwestycje:

- w trakcie realizacji: budynek mieszkalno - usługowy pod nazwą „WILGA VII”;
- w przygotowaniu: „WILGA VII zad. 7 i 8” i „JUGOSŁOWIAŃSKA”;
- zrealizowane: 3 obiekty mieszkaniowo-usługowe: „JANTAR”, „JANTAR BIS A” i „JANTAR BIS B” - łącznie 472 mieszkania i 31 lokali usługowych.

Praga Południe (dokładnie obszar Gocławia) jest miejscem chętnie wybieranym przez ludzi młodych. Dzielnica, znajdując się w odległości ok. 5 km od ścisłego centrum Warszawy jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Średnia cena oferowanych do sprzedaży mieszkań w dzielnicy Praga Południe wynosi 7.929,21 zł/m²., (dla całej Warszawy kształtuje się na poziomie 8.761,14 zł/m² – dane uzyskane przez Emitenta na podstawie cen ofertowych inwestycji z rynku pierwotnego ogłaszanych w serwisie www.tabelaofert.pl).

W ramach budownictwa jednorodzinnego Emitent realizował lub realizuje inwestycje w Warszawie i na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy:

- na terenie Gminy Ursynów Emitent zrealizowane Osiedle „Krasnowolska” - 19 domów w zabudowie szeregowej
- na terenie Gminy Lesznowola Emitent prowadzi lub prowadził następujące inwestycje:
- w trakcie realizacji: Osiedle „Przy Parku II” w miejscowości Zamienie - 4 segmenty w zabudowie szeregowej, o powierzchni 112 m² każdy, stanowią drugi etap już zrealizowanego osiedla „Przy Parku”;
- w przygotowaniu: Osiedle „Słoneczne” w miejscowości Nowa Wola - 16 segmentów w zabudowie bliźniaczej i 1 dom wolnostojący;

- zrealizowane: Osiedle „Przy Parku” I etap - 15 segmentów w zabudowie bliźniaczej.
- na terenie gminy Konstancin Jeziorna w miejscowości Bielawa zrealizowane Osiedle „Ogrody Bielawy” - 39 domów w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej;
- w ramach przygotowania inwestycji – Osiedle Park Dworski (wspólnie z Edbud SA po 50%) zaprojektowano 270 domów jednorodzinnych, opracowano plan zagospodarowania, a następnie dokonano sprzedaży inwestycji w ww. stanie zaawansowania

Rok 2009 na rynku nieruchomości charakteryzował się wysokim poziomem podaży (wynikającym m.in. z oddawania do użytkowania inwestycji mieszkaniowych, które rozpoczęto na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury), spadkiem liczby nowych inwestycji mieszkaniowych, niewielką aktywnością konsumencką w pierwszej połowie 2009 roku oraz wzrostem popytu na mieszkania w drugiej połowie roku, a także ustabilizowaniem się cen sprzedaży mieszkań (po okresie spadków w pierwszej połowie roku).

Na przełomie roku 2009 i 2010 zaobserwowano zainteresowanie oraz wzrost popytu na mieszkania dwu- i trzypokojowe oraz pozytywną zmianę sytuacji związanej z pozyskiwaniem finansowania poprzez kredytowanie.

Pozycja i przewaga konkurencyjna Emitenta

Pozycję konkurencyjną Spółki należy rozpatrywać odrębnie na rynku wielo-mieszkaniowym na terenie Pragi Południe (Gocławia) i odrębnie na rynku domów jednorodzinnych na obszarze gminy Lesznowola.

Na terenie Gocławia, oprócz ED invest S.A., inwestycje prowadzą trzy spółki: spółka Acciona Nieruchomości, spółka Przy Promenadzie Sp. K oraz Dom Development SA.

Rynek sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Lesznowola jest bardziej zróżnicowany. Ofertą sprzedaży domów na tym obszarze posiada kilka firm. Poniżej zestawienie ofert konkurencyjnych firm oraz Emitenta.

Zestawienie ofert firm konkurencyjnych w stosunku do Emitenta na terenie gminy Lesznowola

Lp.	Nazwa Dewelopera	Metraż domu	Metraż działki	Cena całości
1.	UNIDEVELOPMENT Osiedle Polnych Maków, Zamienie	179 – 186 m ²	303 – 600 m ²	od 730.000 do 843.000 zł
2.	Nasze Miasteczko, Nasze Miasteczko II, Lesznowola	131,8 m ²	240 - 260 m ²	od 709.000 do 719.000 zł
3.	Osiedle Wśród Pól, Zamienie	125 - 160 m ²	200 - 400 m ²	od 600 000 do 825 000 zł
4.	Siedlisko Konwalie, Lesznowola	151 - 171 m ²	185 – 334 m ²	od 620 000 do 755 000 zł

Źródło: Emitent

Cechą charakterystyczną oferty Emitenta jest fakt, iż obejmuje ona domy w osiedlach dobrze skomunikowanych z Warszawą. Spółka oferuje relatywnie większe domy zlokalizowane na większych działkach w porównywalnych cenach.

W kontekście planów rozwojowych Emitenta (nawiązanie współpracy z spółdzielniami mieszkaniowymi na terenie Warszawy oraz prywatnymi właścicielami gruntów), w zakresie działalności Spółki do najważniejszych konkurentów Emitenta zaliczyć można również:

- segment mieszkań popularnych: Dom Development, J.W. Construction Holding, Polnord, Budimex Nieruchomości, Acciona Nieruchomości, Gant, Dolcan;
- segment apartamentów o podwyższonym standardzie: Dom Development, Echo Investment, Pirelli Pekao Real Estate, Atlas Estates, LC Corp, Acciona Nieruchomości, WAN, Marvipol, Triton Development, Robyng, Fadesa Prokom, Ronson i kilka małych firm zagranicznych realizujących pojedyncze, dobrze zlokalizowane projekty o atrakcyjnej architekturze i wysokiej jakości;

Do głównych przewag konkurencyjnych Emitenta należy zaliczyć:

- atrakcyjność realizowanych projektów inwestycyjnych (bliskość Centrum miasta, dobra komunikacja, bezpośrednie sąsiedztwo centrów handlowych i kulturalnych, funkcjonalne rozkłady mieszkań, metraż mieszkań odpowiadający zapotrzebowaniu rynku);
- relatywnie korzystna cena (również dzięki synergii występującym w wyniku bliskiej współpracy z PPU „REDOX” Sp. z o.o.) i jej relacja do jakości budowanych mieszkań;
- formuła realizacji projektów inwestycyjnych na podstawie umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Emitentem a spółdzielniami mieszkaniowymi, pozwalająca wykorzystać istniejącą infrastrukturę i optymalizująca koszty budowy budynków mieszkaniowych;
- rozłożona na raty płatność za działki, wartość działek wyliczona realnie, proporcjonalnie do aktualnych cen sprzedaży lokali;
- aktywne zarządzanie procesem inwestycyjnym, począwszy od pozyskania gruntu, przez decyzje administracyjne, projektowanie, wykonawstwo robót, komercjalizacja budowanych lokali, przekazywanie budynków do użytkowania; elastyczność organizacji pozwalająca na szybkie reagowanie na zmiany rynkowe.

3. Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży

Przychody Spółki można podzielić na przychody generowane ze sprzedaży z budownictwa wielo-mieszkaniowego oraz z budownictwa jednorodzinnego.

Z punktu widzenia udziału poszczególnych grup w przychodach ogółem, największy udział w latach 2007 -2009 ma sprzedaż budownictwa wielo-mieszkaniowego realizowanego na gruntach powierzonych, należących do spółdzielni.

Udział przychodów ze sprzedaży z budownictwa jednorodzinnego, realizowanego na gruntach własnych stanowi w okresie 2007-2009 ¼ sumy przychodów ze sprzedaży produktów i usług, zapewniając stabilne źródło pokrycia kosztów stałych Spółki.

Emitent koncentruje swoją sprzedaż w 100% na rynku krajowym, w przważającym udziale na terenie Warszawy.

Struktura sprzedaży produktów i usług Emitenta w podziale na rodzaj budownictwa i formę własności gruntu, na którym realizowana jest inwestycja

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Budownictwo wielo-mieszkaniowe realizowane na gruntach spółdzielni	32 741	87%	28 960	93%	35 370	76%
Budownictwo jednorodzinne realizowane na gruntach własnych	5 001	13%	2 041	7%	11 336	24%
RAZEM:	37 741	100%	31 001	100%	46 707	100%

Źródło: Emitent

Struktura sprzedaży produktów i usług Emitenta w podziale na obszary geograficzne

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Warszawa	32 741	87%	28 960	93%	35 370	76%
Miejscowości podwarszawskie	5 001	13%	2 041	7%	11 336	24%
RAZEM:	37 741	100%	31 001	100%	46 707	100%

Źródło: Emitent

4. Podsumowanie danych finansowych i operacyjnych

Poniższe wybrane dane finansowe przedstawione zostały w oparciu o zbadane przez biegłego rewidenta historyczne informacje finansowych, obejmujące sprawozdania finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku oraz porównywalne dane finansowe za okresy od 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku i od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku, sporządzonych według Polskich Standardów Rachunkowości (PSR).

Wybrane historyczne dane finansowe Emitenta za okres 2007 –2009 (w tys PLN)

Wybrane dane	2009	2008	2007*
Przychody ze sprzedaży	19 000	119 861	90 828
Zysk z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	7 473	7 887	22540
Zysk na działalności operacyjnej (EBIT)	7 375	7 795	22 512
Zysk brutto	7 391	9 017	23 220
Zysk netto	9 320	9 491	19 260
Przepływy pieniężne			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-1 091	4 446	-947
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	17	2 018	-2 166
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-5 156	-1 416	-16 974
Przepływy pieniężne netto razem	-6 231	5 048	-20 087
Stan finansowy			
Aktywa razem	47 073	33 446	114 932
Aktywa trwałe	6 844	3 482	10 036
Aktywa obrotowe	40 230	29 964	104 897
Kapitał (fundusz) własny	25 821	20 534	11 575
Kapitał akcyjny	500	500	250
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 252	12 912	103 357
I. Rezerwy na zobowiązania	2 063	513	10 970
II. Zobowiązania długoterminowe	10	59	2 196
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 196	10 536	6 582
IV. Rozliczenia międzyokresowe	9 983	1 805	83 609
Wykazanie dywidendy			
Liczba akcji (szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Wartość dywidendy na jedną akcję (zł)	0	0,45	0,80
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda	0,0	4 506,6	8 000,0
Wartość księgowa na jedną akcję (zł)	2,58	2,05	1,16

Źródło: Emitent

* Do dnia 22 grudnia 2008 roku Emitent działał jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym dane finansowe za rok 2007 są danymi poprzednika prawnego Emitenta – ED invest Sp. z o.o., działającego do dnia 29 października pod nazwą EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o.

Podstawowe wskaźniki rentowności Emitenta

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Rentowność działalności operacyjnej (EBIT)	38,8%	6,5%	24,8%
Rentowność EBITDA	39,3%	6,6%	24,8%
Rentowność sprzedaży brutto	38,9%	7,5%	25,6%
Rentowność netto	49,1%	7,9%	21,2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	36,1%	46,2%	166,4%
Rentowność aktywów (ROA)	19,8%	28,4%	16,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	43,6%	54,1%	170,6%

Źródło: Emitent

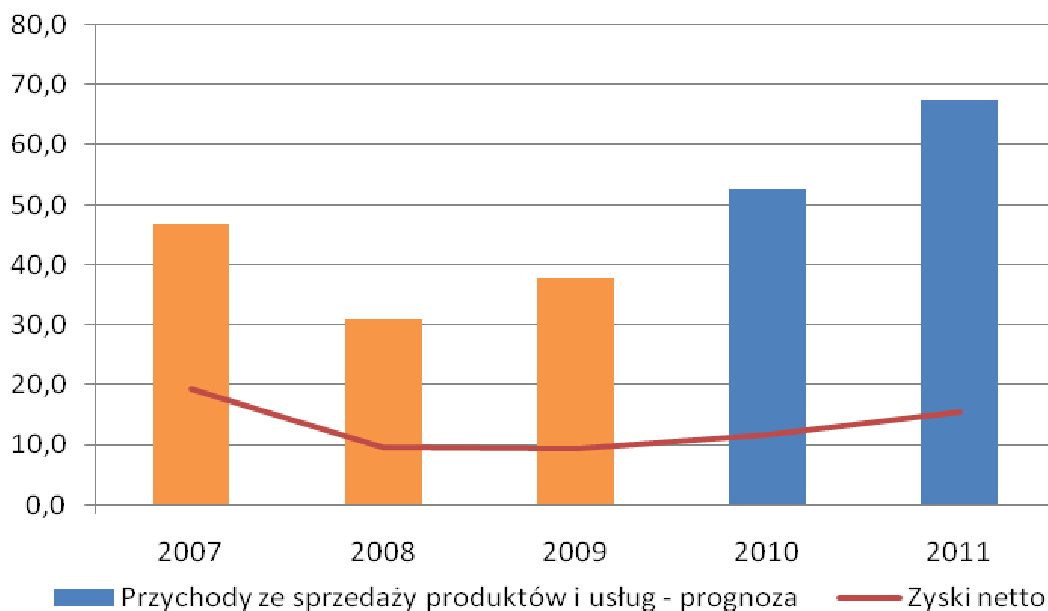
5. Prognoza wyników finansowych

Prognoza wyników finansowych (w mln zł)

Wyszczególnienie	2010	2011
Przychody ze sprzedaży	65,2	140,7
EBIT	15,4	18,5
Zysk netto	11,6	15,5

Źródło: Emitent

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz zysk netto (w mln zł)



Źródło: Emitent

6. Strategia rozwoju

Celem strategicznym Emitenta jest budowa silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności lekarskich obiektów usługowych przeznaczonych na cele medyczne). Aby zrealizować swój cel firma zdefiniowała i wykonuje następujące cele operacyjne:

- koncentracja na projektach zapewniających wysoką stopę zwrotu;
- dostarczenie szerokiego zakresu produktów i usług w całym procesie inwestycyjnym począwszy od projektowania, a kończąc na marketingu i sprzedaży;
- zapewnienie wysokiej jakości wykonawstwa projektów w celu uzyskania wyższej rentowności (konkurencyjna cena, dobra lokalizacja, staranne wykończenie obiektów);
- aktywne zarządzanie jakością i kontrola nad wykonywanymi projektami budowlanymi;
- implementacja proekologicznych, energooszczędnych technologii w postaci zastosowania w inwestycjach budowlanych nowoczesnych rozwiązań służących wydatnemu zmniejszeniu strat energii oraz efektywnemu jej wytwarzaniu i wykorzystaniu;
- dywersyfikacja produktowa (plany wejścia w segment budownictwa komercyjnego) oraz ewentualnie geograficzna.

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania, w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy, w dużej części mieszące się w programie „Rodzina na swoim”. Emitent zamierza także budować domy mieszkalne w systemie jednorodzinny na terenach wokół Warszawy – jako program uzupełniający do budownictwa wielorodzinnego. W sektorze komercyjnym Spółka zamierza skupić się na budowie lekarskich obiektów z przeznaczeniem na cele medyczne na terenie Warszawy.

Najważniejszym rynkiem dla Spółki ma pozostać obszar aglomeracji warszawskiej, a najważniejszym sektorem – budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne w wysokim standardzie w przedziale średnich cen.

Działania rozwojowe w obszarze technologii

Jednym z kierunków rozwoju Emitenta jest wdrożenie na rynek proekologicznych, energooszczędnych technologii w postaci zastosowania w inwestycjach budowlanych nowoczesnych rozwiązań służących wydatnemu zmniejszeniu strat energii oraz efektywnemu jej wytwarzaniu i wykorzystaniu.

Zgodnie z założeniami inwestycyjnymi każdy dom mieszkalny posiadałby indywidualny projekt wskazujący, jaki powinien być udział poszczególnych urządzeń w zasilaniu obiektu; takich jak pompy ciepła, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaniczne oraz systemy wentylacji mechanicznej z rekuperacją ciepła (powtórne wykorzystanie zużytego ciepłego powietrza.. Projekty te mają za zadanie stworzyć w pełni kompatybilny, funkcjonalny i zintegrowany system „inteligentnego” sterowania wszelkimi instalacjami mającymi wpływ na obniżenie zużycia energii oparty na centrali komputerowej.

Dalszym krokiem obniżającym straty energii jest dążenie do wprowadzenia we wznoszonych obiektach technologii wykorzystującej połączenie certyfikowanego tworzywa high-tech RAU-FIBRO z nowoczesną, energooszczędną konstrukcją profili okiennych eliminujących konieczność stosowania dodatkowych zbrojeń stalowych. Wprowadzenie poszczególnych technologii będzie poprzedzone szczegółową analizą kosztów inwestycyjnych w odniesieniu do materiałów eksploatacyjnych.

Wdrożenie powyższych technologii będzie miało na celu podniesienie jakości świadczonych usług i docelowo powinno spowodować wzrost prestiżu i wiarygodności Emitenta a także promocję jego usług i produktów.

7. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Celem strategicznym Emitenta jest budowa silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności obiektów usługowych z przeznaczeniem na cele medyczne).

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania, w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy, w dużej części mieszące się w programie „Rodzina na swoim”. Emitent zamierza także budować domy mieszkalne w systemie jednorodzinnych na terenach wokół Warszawy.

Najważniejszym rynkiem dla Spółki ma pozostać obszar aglomeracji warszawskiej, a najważniejszym sektorem – budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne w wysokim standardzie w przedziale średnich cen.

Środki z emisji Akcji Serii B Emitent zamierza przeznaczyć na kapitał obrotowy niezbędny do realizacji inwestycji budowlanych.

Ponieważ na dzień zatwierdzenia Prospektu nie jest znana cena emisyjna Akcji Serii B dokładne określenie wpływów z emisji Akcji Serii B jest niemożliwe. Zgodnie z wstępnymi szacunkami Emitenta oczekiwane wpływy brutto z emisji Akcji Serii B mogą wynieść około 28 mln PLN.

Uwzględniając powyższe, szacunkowe wpływy netto z emisji Akcji Serii B (po uwzględnieniu wszystkich szacowanych kosztów emisji w wysokości około 1 mln PLN) wyniosą około 27 mln PLN.

Pozyskane przez Emitenta środki z emisji Akcji Serii B wykorzystane zostaną w latach 2011-2013 na realizację poniżej wymienionych celów (uszeregowanych w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego):

- budowa osiedla mieszkaniowego "WILGA VII" (etap I) realizowanego w ramach wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goćław-Lotnisko" zlokalizowanego w Warszawie u zbiegu ulic Rechniewskiego i Nowaka-Jeziorańskiego na Goćławiu. Umowa pomiędzy Spółką i Spółdzielnią mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” opisana jest w pkt 6.5.1.3. Prospektu. Projekt polega na budowie 7-piętrowego obiektu z 14-piętrową dominantą, gdzie będzie się mieścić: 211 mieszkań 1,2,3 i 4 pokojowych o łącznej powierzchni użytkowej 12.800 m² oraz lokale usługowe na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 600 m². Na realizację niniejszego projektu Spółka zamierza przeznaczyć ok. 4 mln zł ze środków pozyskanych w wyniku emisji Akcji Serii B. Budowa w toku, planowany termin jej zakończenia to II kw. 2011;
- budowa osiedla mieszkaniowego "ISKRA" realizowanego w ramach wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goćław-Lotnisko" zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Jugosłowska na Goćławiu. Umowa pomiędzy Spółką i Spółdzielnią mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” opisana jest w pkt 6.5.3.3. Prospektu. Projekt ma polegać na budowie dwóch budynków 7-13 piętrowych, gdzie będą się mieścić: 1,2,3 i 4 pokojowe mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 12.500 m² oraz lokale usługowe na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 1000 m². Na realizację projektu Spółka zamierza przeznaczyć 16 mln zł ze środków pozyskanych w wyniku emisji Akcji Serii B. Planowany termin rozpoczęcia budowy - I kw. 2011, planowany termin zakończenia projektu - I kw 2013 r.
- budowa osiedla mieszkaniowego "WILGA VII" (etap II) realizowanego w ramach wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goćław-Lotnisko" zlokalizowanego w Warszawie u zbiegu ulic Rechniewskiego i Nowaka-Jeziorańskiego na Goćławiu. Umowa pomiędzy Spółką i Spółdzielnią mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” opisana jest w pkt 6.5.1.3. Prospektu. Projekt polegać będzie na budowie 7-15 piętrowego obiektu, gdzie będą się mieścić: 190 mieszkań 1,2,3 i 4 pokojowe o łącznej powierzchni użytkowej 12 500 m² oraz lokale usługowe na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 500 m². Na realizację projektu Spółka zamierza przeznaczyć 7 mln zł ze środków pozyskanych w wyniku emisji Akcji Serii B. Planowany termin rozpoczęcia budowy IV kw. 2010, planowany termin zakończenia projektu IV kw. 2012.

Spółka nie przewiduje przesunięcia środków na inne inwestycje.

W przypadku, gdy środki pozyskane z emisji Akcji Serii B okażą się niewystarczające dla realizacji celów emisji, Spółka zrealizuje inwestycje ze środków pochodzących z wypracowanych zysków,

pożyczek lub kredytów bankowych.

W przypadku, gdy Spółka pozyska więcej środków z emisji Akcji Serii B niż szacunkowo przyjęto wówczas środki przeznaczone zostaną na realizację projektów inwestycyjnych w przyszłości, przy założeniu, iż do momentu ich faktycznego wykorzystania będą one lokowane w instrumenty finansowe o ograniczonym ryzyku, w szczególności lokaty bankowe oraz obligacje Skarbu Państwa.

Środki pochodzące z emisji nie zostaną przeznaczone na spłatę zadłużenia Emitenta ani na nabycie składników majątkowych na warunkach istotnie odbiegających od dotychczasowych warunków nabywania takich składników majątkowych przez Emitenta, ani na nabywanie takich składników majątkowych od podmiotów powiązanych.

W okresie pomiędzy pozyskaniem środków z emisji, a realizacją celów emisji, środki te zostaną ulokowane w bezpieczne instrumenty finansowe, tj. papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub lokaty bankowe.

8. Czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Emitent prowadzi działalność

- Ryzyko ekonomiczne i polityczne w polsce
- Ryzyko zmiany kursów walutowych i stóp procentowych
- Ryzyko zmian prawa w polsce w szczególności prawa podatkowego
- Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym
- Ryzyko związane z polityką kredytową banków, w szczególności w zakresie kredytów hipotecznych
- Ryzyko związane z konkurencją
- Ryzyko związane z cenami materiałów budowlanych w polsce
- Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. Gruntów warszawskich
- Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego w Warszawie

Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta

- Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej spółki na terenie aglomeracji warszawskiej
- Ryzyko związane z istotną zmianą kosztów budowy oraz zależnością spółki od wykonawców robót budowlanych
- Ryzyka towarzyszące realizacji projektów budowlanych
- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną
- Ryzyko gwarancji zapłaty wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane
- Ryzyko związane z rozbieżnością danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrach gruntów
- Ryzyko wynikające z posiadania różnego tytułu prawnego do nieruchomości
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi polisy z tytułu ubezpieczenia
- Ryzyko związane z możliwością realizacji kolejnych kontraktów budowlanych oraz cenami lokali
- Ryzyko związane z roszczeniami wobec spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali
- Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży spółki
- Ryzyko związane z niezrealizowaniem niektórych elementów strategii założonej przez emitenta i z realizacją celów emisyjnych

- Ryzyko związane z zależnością spółki od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze oraz od wysokiej klasy wykwalifikowanych pracowników
- Ryzyko związane ze współpracą emitenta ze spółdzielnią mieszkaniową gośćław lotnisko
- Ryzyko związane z wpływem największych akcjonariuszy na spółkę
- Ryzyko związane z historycznym zawieraniem przez spółkę transakcji z podmiotami powiązanymi
- Ryzyko potencjalnego konfliktu interesów
- Ryzyko wejścia spółki w nowy segment działalności – budowę obiektów komercyjnych w tym obiektów związanych z usługami medycznymi na terenie warszawy
- Ryzyko związane z kolejnymi emisjami akcji
- Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Czynniki ryzyka związane z akcjami i rynkiem kapitałowym

- Ryzyko związane z odwołaniem lub odstąpieniem od Publicznej Oferty,
- Ryzyko niedojścia Emisji Akcji Serii B do skutku,
- Ryzyko związane z zasadami dystrybucji Akcji Serii B
- Ryzyko związane z subskrypcją i opłaceniem zapisu,
- Ryzyko związane z notowaniami Akcji Emitenta na GPW,
- Ryzyko związane z odmową dopuszczenia Akcji Emitenta do obrotu giełdowego,
- Ryzyko związane z notowaniem PDA,
- Ryzyko związane z opóźnieniem wprowadzenia Akcji do obrotu giełdowego,
- Ryzyko wstrzymania dopuszczenia do obrotu lub rozpoczęcia notowań wynikające z art.20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- Ryzyko związane z uchynieniem uchwały o dopuszczeniu akcji do obrotu giełdowego,
- Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami,
- Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu giełdowego,
- Ryzyko dotyczące możliwości skorzystania przez Komisję z uprawnień określonych w art. 51 ust.4 Ustawy o Ofercie,
- Ryzyko wynikające z naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów art.16 i 18 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez KNF za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa,
- Ryzyko dotyczące nieposiadania przez żadnego z niezależnych Członków Rady Nadzorczej wykonującej zadania komitetu audytu kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w rozdziale II „Czynniki ryzyka”.

9. Informacje o osobach zarządzających oraz nadzorujących

Zarząd

Zarząd Emitenta składa się z czterech Członków:

Zofia Egierska - Prezes Zarządu

Jerzy Dyrzc – Wiceprezes Zarządu,

Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,

Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W Spółce powołany został także Prokurent w osobie Pani Marii Kameckiej-Kiszkiel.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej Emitenta (która składa się z 5 Członków) wchodzi następujące osoby:

Bohdan Brym – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Henryk Kacprzak– Członek Rady Nadzorczej

Edyta Rytel – Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Mikołajczyk – Członek Rady Nadzorczej

Bartłomiej Bieleninnik – Członek Rady Nadzorczej

10. Znaczący akcjonariusze

Poniżej podana została wielkość i wartość procentowa rozwodnienia spowodowanego ofertą Akcji Serii B:

Seria akcji	Liczba akcji		Udział w kapitale zakładowym po ofercie	
	minimalna	maksymalna	minimalna	maksymalna
Akcje Serii A	10.000.000	10.000.000	99,99%	76,92%
Akcje Serii B	1	3 000.000	0,01%	23,08%

Źródło: Emitent

Strukturę kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia Prospektu przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko/Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki
Zofia Egierska	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Jerzy Dyrz	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Marek Uzdowski	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Zbigniew Wasilewski	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Razem:	10.000.000	100%	10.000.000	100%

Źródło: Emitent

W ramach emisji Akcji Serii B, Emitent zamierza wyemitować 3. 000.000 akcji zwykłych na okaziciela.

Przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie zaoferowane do objęcia Akcje Serii B oraz dotychczasowi akcjonariusze nie obejmą Akcji Serii B, akcje ulegną rozwodnieniu w sposób przedstawiony poniżej.

Imię i nazwisko/Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki
Zofia Egierska	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Jerzy Dyrz	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Marek Uzdowski	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Zbigniew Wasilewski	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Nabywcy Akcji Serii B	3.000.000	23,08%	3.000.000	23,08%
Razem:	13.000.000	100%	13.000.000	100%

Źródło: Emitent

11. Oferta Publiczna i Akcje Oferowane

Emitent	ED invest SA
Oferujący	DM Banku Ochrony Środowiska SA
Akcje Oferowane	W ramach Publicznej Oferty oferowanych jest 3 000 000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii B nowej emisji.
Akcje dopuszczane do obrotu regulowanego	Emitent ubiegać się będzie o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym łącznie do 13. 000. 000 akcji Emitenta, w tym: <ul style="list-style-type: none">- 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii A,- do 3.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii B,- do 3.000.000 PDA Serii B.
Struktura Oferty Publicznej	Akcje Serii B zostaną zaoferowane inwestorom w następujących transzach: Transza Dużych Inwestorów (TDI) - 2.000.000 sztuk, Transza Małych Inwestorów (TMI) - 1.000.000 sztuk.
Harmonogram Oferty Publicznej	Podanie do publicznej wiadomości Przedziału Cenowego – do 24 września 2010 r. Budowa Księgi Popytu dla inwestorów w TDI – 1-4 października 2010 r. Ustalenie Ceny Emisyjnej i podanie jej do publicznej wiadomości – 4 października 2010r. Przyjmowanie zapisów w TMI – 5-8 października 2010r. Przyjmowanie zapisów w TDI – 5-8 października 2010r. Planowany termin przydziału Akcji Serii B – do 12 października 2010r.
Proces budowy Księgi Popytu	Budowa Księgi Popytu będzie prowadzona jedynie wśród inwestorów uprawnionych do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Inwestorzy zainteresowani udziałem w procesie budowy Księgi Popytu powinni skontaktować się z Oferującym. Szczegółowe informacje dotyczące procesu budowy Księgi Popytu znajdują się w pkt 5.1.2.2 Prospektu.
Przedział Cenowy	Emitent, przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu poda do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu Przedział Cenowy dla Akcji Serii B.
Cena Emisyjna	Ostateczna wartość Ceny Emisyjnej zostanie ustalona po przeprowadzeniu procesu tworzenia Księgi Popytu i przekazana do publicznej wiadomości w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie, przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane. Ustalona Cena Emisyjna zawierać się będzie w Przedziale Cenowym. Szczegółowe informacje dotyczące procesu ustalania ceny emisyjnej znajdują się w pkt 5.3 Prospektu.
Minimalna i maksymalna wielkość zapisu	Inwestorzy mogą składać zapisy na Akcje Serii B według następujących zasad: <ul style="list-style-type: none">- TMI – minimalny zapis wynosi 10 sztuk Akcji Serii B, maksymalny jest równy liczbie Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w tej transzy,- TDI - minimalny zapis składany poza procesem budowania Księgi Popytu wynosi 20.000 Akcji Serii B, maksymalny zapis jest równy liczbie Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w tej transzy.
Płatność za akcje	Zapisy na Akcje Serii B w TMI powinny być w pełni opłacone najpóźniej w momencie ich składania. Zapisy w TDI muszą zostać opłacone najpóźniej w ostatnim dniu składania zapisów. Wpłata na Akcje Oferowane stanowi iloczyn liczby subskrybowanych Akcji Oferowanych oraz ich Ceny Emisyjnej. Wpłata na Akcje Oferowane może być dokonana wyłącznie w polskich złotych. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu opłacenia Akcji Oferowanych znajdują się w pkt 5.1.7.1 Prospektu.

Miejsce składania zapisów	<p>TMI – w POK domu maklerskiego, który jest uczestnikiem konsorcjum dystrybucyjnego. Lista domów maklerskich przyjmujących zapisy na Akcje Serii B zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego;</p> <p>TDI – w POK DM BOŚ S.A. wskazanych w załączniku nr 5 do Prospektu.</p>
Przydział Akcji Oferowanych	<p>W TMI Akcje Serii B zostaną przydzielone na zasadach proporcjonalnej redukcji inwestorom, którzy prawidłowo złożyli zapis i go opłacili. Przydział nastąpi na sesji GPW.</p> <p>Podstawę przydziału Akcji Serii B w TDI stanowi prawidłowo złożony i w pełni opłacony – zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie – zapis na Akcje Serii B. W pierwszej kolejności przydział dokonany zostanie na rzecz Inwestorów, którzy uczestniczyli w procesie budowy Księgi Popytu oraz który na podstawie otrzymanych Zaproszeń prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Akcje Oferowane. W odniesieniu do tych Inwestorów Akcje Oferowane zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami. W dalszej kolejności Akcje Serii B zostaną przydzielone wszystkim pozostałym inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, w tym:</p> <ol style="list-style-type: none">inwestorom, którzy złożyli zapisy na zasadach ogólnych, orazinwestorom, którzy dokonali wpłaty niepełnej lub złożyli zapisy na inną liczbę Akcji Serii B niż wskazana w informacji o liczbie wstępnie przydzielonych Akcjach Serii B i wezwaniu do zapłaty (przy czym Emitent zastrzega sobie prawo uznaniowego wyboru inwestorów którym przydzieli akcje). <p>Szczegółowe informacje dotyczące metody przydziału Akcji Oferowanych znajdują się w pkt 5.2.3.3 Prospektu.</p>
Opcja Stabilizacyjna	Emitent ani Oferujący nie przewidują działań stabilizacyjnych
Rynek notowań Akcji	<p>Zarząd Emitenta będzie ubiegał się o równoczesne dopuszczenie i wprowadzenie akcji istniejących Serii A oraz Akcji Serii B, objętych Ofertą Publiczną, do obrotu giełdowego na rynku równoległym GPW. Wprowadzenie ww. akcji będzie miało miejsce po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B. Emitent dołoży wszelkich starań, aby rozpoczęcie notowań Akcji Serii A i B mogło nastąpić w III kwartale 2010 roku.</p> <p>Zamiarem Emitenta jest, aby inwestorzy mogli jak najwcześniej obracać objętymi Akcjami Serii B. W tym celu planowane jest dopuszczenie i wprowadzenie do notowań Praw do Akcji Serii B niezwłocznie po spełnieniu odpowiednich przesłanek przewidzianych prawem.</p> <p>Jednocześnie Emitent nie wyklucza możliwości rezygnacji z notowania PDA w przypadku wcześniejszej rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B.</p>

12. Informacje dodatkowe

W okresie ważności Prospektu emisyjnego w siedzibie Emitenta można zapoznawać się z następującymi dokumentami lub ich kopiami:

- Statutem Emitenta,
- Historycznymi danymi finansowymi za lata obrotowe 2007, 2008, 2009,
- Regulaminem Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu.

Ponadto Prospekt w formie elektronicznej zostanie udostępniony na stronie internetowej Emitenta www.ednieruchomosci.pl oraz Oferującego (<http://bossa.pl>).

CZYNNIKI RYZYKA

1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

1.1. RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.2. RYZYKO ZMIANY KURSÓW WALUTOWYCH I STÓP PROCENTOWYCH

Możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych, jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Istotne obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego i euro, jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować czasowe ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.3. RYZYKO ZMIAN PRAWA W POLSCE W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWA PODATKOWEGO

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa w tym podatków.

W Polsce w praktyce organy podatkowe stosują prawo, opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących

w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów, w szczególności prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez spółki budowlane, sprzyja osiągnięciu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W latach 2008-2009 obserwowany był spadek popytu, zaostrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się wydłużenia się okresu dekonunktury w Polsce na 2010 r. oraz zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki. Wielkość korekty na rynku nieruchomości będzie w znacznym stopniu zależała od długości i głębokości spowolnienia gospodarczego w Polsce jak również od długości trwania niepewności na świecie. Spółka podejmie wszelkie możliwe działania w celu minimalizacji ewentualnych negatywnych skutków spowolnienia gospodarczego w Polsce, w szczególności poprzez dostosowanie swojej oferty do aktualnych oczekiwań rynku.

1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z POLITYKĄ KREDYTOWĄ BANKÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

W latach 2008-2009 banki w Polsce zaostryły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. W sytuacji kontynuacji przez banki takiej polityki w 2010 r. może to doprowadzić do wydłużenia okresu dekonunktury w branży budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

Spółka stara się ograniczyć powyższe ryzyko, głównie poprzez konserwatywną politykę w zakresie korzystania z kredytów bankowych jak i zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do bieżących możliwości finansowych osób starających się o kredyt bankowy jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych np. poprzez oferowanie mieszkań mieszczących się w programie „Rodzina na swoim”.

1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

W segmencie rynku, na którym działa Spółka działa duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencje stanowią zarówno stosunkowo niewielkie firmy świadczące usługi o niskim stopniu jakości i niskiej cenie jak i silne grupy kapitałowe uczestniczące w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujące usługi kompleksowe. Realizując obiekty w dobrych lokalizacjach, starannie wykonane i po atrakcyjnej cenie, Spółka obecnie z powodzeniem konkuruje zarówno z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi, korzystającymi z ekonomii skali. Jednakże zwiększona konkurencja w segmencie usług budowlanych oraz deweloperskich może spowodować, iż Spółka aby realizować kolejne kontrakty budowlane, zmuszona będzie do obniżenia oferowanych cen. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

1.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z CENAMI MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH W POLSCE

Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców (sytuacja na światowych rynkach cen

surowców, takich jak metale nieżelazne, stal, cement, paliwa i energia, powodowana jest zarówno wahaniami kursów walut jak i koncentracją producentów zmierzającą do prowadzenia wspólnej kontroli cen). Wywołuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen materiałów i surowców, co może w konsekwencji powodować obniżenie rentowności działania Spółki i tym samym pogorszenie wyników finansowych.

1.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z PROBLEMEM POTENCJALNYCH ROSZCZEŃ DOTYCZĄCYCH TZW. GRUNTÓW WARSZAWSKICH

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty budowlane Spółki, znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich).

Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo iż przed realizacją projektów budowlanych Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające w przypadku braku księgi wieczystej i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości, na których są lub będą realizowane projekty budowlane Spółki. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć wpływ na Spółkę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów budowlanych, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WARSZAWIE

Znaczna część terenów na obszarze miasta stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy związane z wydłużeniem procedury uzyskania pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2. Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta

2.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI NA TERENIE AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ

Obecnie wszystkie projekty budowlane Spółki realizowane są na terenie aglomeracji warszawskiej. Spółka na bieżąco analizuje rynek działalności budowlanej i deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne w stosunku do korzyści, które oferuje rynek aglomeracji warszawskiej. W związku z tym w krótkim i średnim horyzoncie czasowym przychody i zyski generowane przez Spółkę będą

uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNĄ ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi m.in. z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu budowlanego. Pomimo iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki. Dla wyeliminowania takich sytuacji Spółka prowadzi na bieżąco ocenę zdolności wykonawczych, referencji i kondycji finansowej firm wykonawczych, których usługi są kontraktowane.

2.3. RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) niezyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Spółki, (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) istotny wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (v) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (vi) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, (ix) ryzyko ewentualnych wad ujawnionych w okresie rękojmi, która Spółka będzie musiała usunąć na własny koszt (pomimo, że wady w okresie rękojmi objęte są gwarancją firmy wykonawczej), jak również (x) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza (lub wymaga takowe od kontrahentów) analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu budowlanego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne, wody podskórne, niewypały, intensywne zmiany pogodowe powodujące nierównomierne podnoszenie i opadanie wód gruntowych. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu budowlanego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ BUDOWLANA

Projekt budowlany może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury, takiej jak drogi wewnętrzne, drogi miejskie przyłącza mediów itp. (budowa dróg i infrastruktury uzależniona jest od decyzji urzędu miasta i zarządu gminy). Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Spółki, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu budowlanego do użytkowania. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem budowlanym. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2.6. RYZYKO GWARANCJI ZAPŁATY WYNIKAJĄCE Z USTAWY O GWARANCJACH ZAPŁATY ZA ROBOTY BUDOWLANE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka (działając jako generalny realizator inwestycji) zleci realizację projektu budowlanego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów budowlanych lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Należy jednak zaznaczyć, że elementy wzajemnych gwarancji pomiędzy podmiotami zaangażowanymi w realizację projektów budowlanych, a także wzajemnego wykonania poszczególnych etapów prac budowlanych gwarantowane są już na etapie podpisywania umów.

2.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROZBIEŻNOŚCIĄ DANYCH WPISANYCH W KSIĘGACH WIECZYSTYCH I REJESTRACH GRUNTÓW

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali. Spółka obecnie nie identyfikuje takich zagrożeń w stosunku do gruntów, na których realizuje inwestycje budowlane, ale należy zaznaczyć, że istnieje ryzyko, że taka sytuacja może zaistnieć w przyszłości.

2.8. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z POSIADANIA RÓŻNEGO TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI

Spółka realizuje obecnie inwestycje na gruncie, w skład którego wchodzi działki, do których Spółce przysługują różne tytuły prawne wynikające z podpisanych umów o wspólnej realizacji, tj. prawo własności, prawo użytkowania wieczystego czy decyzja dekretowa, na którą brak jest wpisu do księgi wieczystej. Wybudowanie jednego budynku na gruncie, do którego przysługuje Spółce różny tytuł prawny, może powodować problemy z ustaleniem udziału w prawie do gruntu na etapie wyodrębniania lokali. Braki wpisów do ksiąg wieczystych, o które to można ubiegać się dopiero po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, mogą skutkować niezależnym od Spółki postępowaniem w Sądzie Wieczysto Księgowym. W przypadku nierozwiązania takich problemów przed terminem zakończenia projektu może skutkować to opóźnieniami w wyodrębnianiu lokali.

Należy jednak zauważyć, że na dzień zatwierdzenia prospektu, nieruchomości gruntowe znajdujące się w posiadaniu Emitenta, mają w pełni uregulowany stan prawny (szczegółowy opis nieruchomości pkt. 8.1.2.1. i 8.1.2.2. Prospektu).

2.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia. W przypadku fizycznego zniszczenia budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt budowlany dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

2.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI KOLEJNYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CENAMI LOKALI

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów budowlanych (w tym pod obiekty planowane, opisane w Prospekcie) po konkurencyjnych cenach, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w na terenie aglomeracji warszawskiej, na którym działa Spółka.

Pozyskanie kontraktów w celu realizacji kontraktów budowlanych w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą. W związku z tym Spółka nie może zagwarantować, że wpływy netto ze sprzedaży Akcji Serii B zostaną przeznaczone na realizowane projekty w kwocie i terminach planowanych przez Spółkę.

Rentowność działalności budowlanej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku istotnego spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających wstępnie założoną przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI Z TYTUŁU BUDOWY I SPRZEDAŻY LOKALI

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów budowlanych mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu budowlanego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Spółki. W konsekwencji Spółka, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec klientów, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową. Wystąpienie w przyszłości przez klientów Spółki z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, należy jednak zaznaczyć, że ze względu na wysoką jakość prowadzonych prac budowlanych oraz kontrolę ich jakości możliwość zaistnienia powyższego ryzyka jest ograniczona.

2.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z SEZONOWOŚCIĄ SPRZEDAŻY SPÓŁKI

Przychody ze sprzedaży generowane przez Spółkę podlegają niewielkim sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Zjawisko sezonowości sprzedaży charakteryzuje całą branżę budowlaną – z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień-listopad, a ze względu na organizowane targi mieszkaniowe zwiększona sprzedaż mieszkań ma miejsce w od lutego do kwietnia i od września do listopada. Zainteresowanie sprzedażą nieznacznie słabnie w okresie urlopowym: czerwiec, lipiec i sierpień. W związku z tym największą sprzedaż Spółka generuje na wiosnę i jesienią. Okres sezonowego spadku realizowanych przychodów ze sprzedaży Spółka wykorzystuje na pozyskiwanie nowych kontraktów.

2.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEZREALIZOWANIEM NIEKTÓRYCH ELEMENTÓW STRATEGII ZAŁOŻONEJ PRZEZ EMITENTA I Z REALIZACJĄ CELÓW EMISYJNYCH

Emitent nie może zapewnić, że zrealizuje zakładaną strategię i cele emisyjne. Rynek, na którym działa Spółka, podlega ciągłym zmianom. Ich kierunek i siła uzależnione są od wielu czynników, w tym szeregu niezależnych od Spółki. Dlatego przyszła pozycja, a w efekcie przychody i rentowność Spółki, zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia długofalowej strategii. Podjęcie jakichkolwiek nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywne skutki dla wyników finansowych Emitenta w przyszłości.

Rentowność działalności budowlanej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, jednakże bardzo duży udział małych mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach, najbardziej poszukiwanych na rynku, w budowanych przez Spółkę budynkach w istotny sposób kompensuje ww. ryzyka.

2.14. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE ORAZ OD WYSOKIEJ KLASY WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW

Działalność Spółki jest zależna od członków kadry kierowniczej wyższego szczebla, szczególnie od członków Zarządu Spółki. Odejście któregośkolwiek z członków Zarządu Spółki może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko to jest ograniczone poprzez wieloosobowy skład Zarządu Spółki i wymienialnością funkcji poszczególnych członków Zarządu.

Funkcjonowanie Spółki jest także w istotnym stopniu zależne od wysokiej klasy wykwalifikowanych pracowników. W wypadku istotnego rozszerzenia skali działalności Spółki i tym samym konieczności zatrudnienia dużej ilości dodatkowych, wykwalifikowanych pracowników, istnieje ryzyko wystąpienia problemów w ich pozyskaniu. W celu ograniczenia tego ryzyka, Spółka na bieżąco monitoruje rynek pracy w branży budowlanej oraz dostosowuje swój system wynagrodzeń do oczekiwań rynku.

2.15. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ EMITENTA ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ GOĆŁAW LOTNISKO

W 2008 i 2009 roku największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław Lotnisko. SM Goćław Lotnisko stanowi też istotnego dostawcę Emitenta. W przypadku problemów finansowych SM Goćław Lotnisko Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia odpowiedniej części kosztów stałych). Emitent będąc świadom powyższego zagrożenia dąży do dywersyfikacji źródeł przychodów. W tym celu negocjuje kontrakty z inną, dużą spółdzielnią mieszkaniową na terenie Warszawy oraz z inwestorami prywatnymi (na analogicznych warunkach współpracy jak ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław Lotnisko) a także rozważa wejście w nowy segment działalności - budowania obiektów komercyjnych w tym obiektów związanych z usługami medycznymi na terenie Warszawy.

2.16. RYZYKO ZWIĄZANE Z WPLYWEM NAJWIĘKSZYCH AKCJONARIUSZY NA SPÓŁKĘ

Na dzień zatwierdzenia Prospektu następujące osoby: Pani Zofia Egierska, Pan Jerzy Dyrzcz, Pan Marek Uzdowski oraz Pan Zbigniew Wasilewski, posiadają łącznie 100% akcji Spółki. Przewiduje się, że w wyniku przeprowadzenia Oferty Akcji Serii B osoby te posiadać będą łącznie powyżej 76% akcji Spółki uprawniających do wykonywania powyżej 76% głosów na Walnym Zgromadzeniu i utrzymają istotny wpływ na Spółkę. Zakres uprawnień związanych z posiadaniem przez ww. osoby udziałem w kapitale zakładowym Emitenta może prowadzić do sytuacji, w której pozostali akcjonariusze będą mieć niewielki wpływ na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki. Ponadto sposób wykonywania tych uprawnień może nie być zbieżny z zamierzeniami pozostałych akcjonariuszy Spółki, co może mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

2.17. RYZYKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami powiązаныmi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalone w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy skarbowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Możliwe jest to także w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty powiązane ze Spółką nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane ze Spółką na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług). Należy jednak zaznaczyć, że Spółka każdorazowo przeprowadzała i przeprowadza postępowania ofertowe przed dokonaniem ostatecznego wyboru wykonawcy.

Spółka minimalizuje ryzyko sporządzając zgodnie z art. 11 ust. 4 pkt. 2 UPDOP dokumentację podatkową do transakcji z podmiotami powiązаныmi.

2.18. RYZYKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających emitenta wynikają z faktu powiązań osobowych tj. uczestnictwa członków Zarządu Emitenta – Panów Marka Uzdowskiego oraz Zbigniewa Wasilewskiego również w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Emitenta, z którym Emitent jest związany umowami (opis umów pkt. 6.5.1.5, 6.5.1.6. i 22.2 Prospektu).

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Emitenta i posiadają po 25% akcji i głosów na jego Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Emitenta. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze

skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Emitenta – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi współnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Emitenta – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pani Edyty Rytel od członków Zarządu Emitenta – Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego.

Ryzyko wynikające z powiązań przedstawionych powyżej niewątpliwie minimalizować będzie stosowanie zasad Ładu korporacyjnego przez wszystkie organy spółki oraz akcjonariuszy (opis pkt. 16.4) oraz fakt, że zgodnie ze statutem Emitenta, do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnionych jest trzech członków Zarządu działających łącznie albo dwóch członków Zarządu działających łącznie z prokurentem.

2.19. RYZYKO WEJŚCIA SPÓŁKI W NOWY SEGMENT DZIAŁANOŚCI – BUDOWĘ OBIEKTÓW KOMERCYJNYCH W TYM OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z USŁUGAMI MEDYCZNYMI NA TERENIE WARSZAWY

Spółka w celu zdywersyfikowania działalności i zmniejszenia ryzyka związanego z rynkiem mieszkaniowym rozważa rozpoczęcie działalności w nowym segmencie działalności budowlanej – budowy obiektów komercyjnych w tym obiektów związanych z usługami medycznymi na terenie Warszawy. Mimo przeprowadzenia przez Spółkę starannych analiz ekonomicznych nowego przedsięwzięcia, Spółka nie może zagwarantować sukcesu tego projektu. W wypadku istotnych zmian prawa związanego ze świadczeniem usług medycznych w stosunku do zakładanych planów, może to wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe Spółki. Jednakże w takiej sytuacji obiekty, które mają być realizowane przez Spółkę będą mogły zostać przearanżowane na obiekty o innej funkcji komercyjnej.

2.20. RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI

Pomimo że, w ocenie Spółki, Emitent posiada kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności i przy uwzględnieniu środków uzyskanych z tytułu emisji Akcji Serii B Spółka posiadać będzie wystarczający kapitał obrotowy na sfinansowanie swojej działalności, w przyszłości przy rozszerzeniu działalności okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych dla sfinansowania rozwoju w przyszłości okażą się skuteczne. Z tego też względu rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu.

2.21. RYZYKO ZWIĄZANE Z AWARIĄ SYSTEMU INFORMATYCZNEGO

Spółka nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych, może spowodować czasowe utrudnienie działalności Spółki, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

3. Czynniki ryzyka związane z akcjami i rynkiem kapitałowym

3.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z ODWOŁANIEM, ODSTĄPIENIEM LUB ZAWIESZENIEM PUBLICZNEJ OFERTY

Emitent może podjąć decyzję o odwołaniu oferty Akcji Serii B w każdym czasie przed rozpoczęciem zapisów, bez podawania przyczyn.

Niezależnie od powyższego, Emitent może odstąpić od przeprowadzenia oferty Akcji Serii B również

po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, ale jedynie z ważnych powodów, do których należy zaliczyć w szczególności:

- nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na przebieg oferty lub działalność Emitenta,
- nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta,
- nagłą zmianę w sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem oferty,
- gdy po przeprowadzeniu procesu budowy Księgi Popytu wynik tego procesu okaże się niesatysfakcjonujący, tj. nie będzie gwarantował pozyskania wysokiej jakości inwestorów lub nie będzie gwarantował odpowiedniego poziomu płynności notowań na rynku wtórnym,
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie oferty i przydzielenie Akcji Oferowanych byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

W przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od oferty Akcji Serii B stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości niezwłocznie po jej podjęciu w formie aneksu do Prospektu w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt.

Emitent może również podjąć decyzję o zawieszeniu oferty Akcji Serii B, jeśli wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla nabywców Akcji Oferowanych.

Informacja o zawieszeniu oferty Akcji Serii B zostanie podana w sposób opisany powyżej w niniejszym punkcie.

Jeśli decyzja o zawieszeniu oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone zapisy i Deklaracje oraz dokonane wpłaty uważane są nadal za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów i deklaracji poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Prospektu.

Jeśli decyzja o zawieszeniu oferty zostanie podjęta po przeprowadzeniu procesu budowania Księgi Popytu, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, Emitent wspólnie z Oferującym mogą ponownie przeprowadzić proces budowania Księgi Popytu, przy czym w takiej sytuacji określą, czy wcześniej złożone Deklaracje tracą, czy zachowują ważność. Informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w formie raportu bieżącego, o ile Emitent będzie podlegał w tym momencie obowiązkowi informacyjnym. Jeśli zostanie podjęta decyzja, że złożone wcześniej Deklaracje nie tracą ważności, inwestor będzie mógł uchylić się od skutków prawnych złożonej deklaracji poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Prospektu.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Publicznej Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić Komisja może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej rozpoczęcia Publicznej Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

3.2. RYZYKO NIEDOJŚCIA EMISJI AKCJI SERII B DO SKUTKU

Emisja Akcji Serii B nie dojdzie do skutku jeżeli:

- do dnia zamknięcia subskrypcji w terminach określonych w niniejszym Prospekcie nie zostanie objęta zapisem i należycie opłacona co najmniej jedna Akcja Serii B, lub
- Zarząd Spółki w terminie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF niniejszego Prospektu oraz w terminie jednego miesiąca od daty przydziału Akcji Serii B nie zgłosi do właściwego sądu rejestrowego podjętej w dniu 22 kwietnia 2010 roku Uchwały WZ Nr 23/2010 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B z wyłączeniem prawa poboru w drodze oferty publicznej, lub uprawomocni się postanowienie sądu rejestrowego odmawiające rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B na podstawie Uchwały WZA Nr 23/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 roku

W każdym z wymienionych wyżej przypadków zwrot wpłaconej kwoty może nastąpić w sposób wskazany przez inwestora na formularzu zapisu.

Informacja o wynikach Oferty Publicznej, w tym również o niedościsłu emisji do skutku Spółka poinformuje w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt.

W każdym z wymienionych wyżej przypadków wpłacone kwoty zostaną zwrócone bez odsetek i odszkodowań w ciągu 7 dni od ukazania się ogłoszenia, o którym mowa powyżej, w następujący sposób:

- w Transzy Małych Inwestorów na rachunek inwestycyjny, z którego wykonywane było zlecenie zakupu,
- w Transzy Dużych Inwestorów w sposób wskazany w formularzu zapisu. Szczegółowe wyniki Publicznej Oferty Akcji Serii B zostaną podane w trybie raportu bieżącego w terminie 14 dni od zakończenia Publicznej Oferty Akcji Serii B.

3.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZASADAMI DYSTRYBUCJI AKCJI SERII B

Zwraca się uwagę inwestorów na zasady obejmowania i przydziału Akcji Serii B w Transzy Dużych Inwestorów. W procesie budowania Księgi Popytu inwestorzy inni niż: banki, domy maklerskie, fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne lub zakłady ubezpieczeń będą mogli brać udział jedynie po otrzymaniu zaproszenia od Oferującego. Udział w procesie budowania Księgi Popytu na Akcje Serii B będzie podstawowym czynnikiem brany pod uwagę przez Emitenta przy przydziale Akcji Serii B w Transzy Dużych Inwestorów. Inwestorom biorącym udział w procesie budowania Księgi Popytu przysługuje pierwszeństwo w przydziale Akcji Serii B. W sytuacji, gdy liczba Akcji Serii B objętych Deklaracjami z ceną nie niższą niż Cena Emisyjna będzie równa lub większa niż liczba oferowanych Akcji Serii B, to Akcje Serii B przydzielone zostaną wyłącznie inwestorom uczestniczącym w procesie budowania Księgi Popytu.

3.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z SUBSKRYPCJĄ I OPŁACENIEM ZAPISU

Należy podkreślić, że wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi subskrybent. Ponadto niedokonanie wpłaty w określonym terminie skutkuje nieważnością zapisu.

3.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM I AKCJI EMITENTA NA GPW

Kursy na GPW są wypadkową popytu i podaży i podlegają wahaniom. Istnieje ryzyko zmian kursów akcji, które nie zawsze odzwierciedlają sytuację ekonomiczno-finansową spółek. Ryzyko to dotyczy każdego inwestora uczestniczącego w obrocie papierami wartościowymi. Zbywanie w przyszłości akcji Spółki przez dotychczasowych znaczących akcjonariuszy może mieć wpływ na kurs akcji na GPW. Jednocześnie dotychczasowi akcjonariusze Spółki zobowiązali się do niezbywania posiadanych Akcji Emitenta przez okres 12 miesięcy od dnia przydziału Akcji Serii B zgodnie z postanowieniami niniejszego Prospektu.

3.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z ODMOWĄ DOPUSZCZENIA AKCJI EMITENTA DO OBROTU GIEŁDOWEGO

Emitent zamierza złożyć wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu giełdowego na rynek równoległy GPW Akcji Serii A i Serii B oraz PDA Serii B.

Dopuszczenie Akcji Emitenta do obrotu giełdowego wymaga spełnienia warunków określonych w Regulaminie Giełdy i uzyskania stosownej uchwały Zarządu Giełdy. Spełnienie regulaminowych, giełdowych wymogów dopuszczeniowych, całkowicie uzależnione jest od powodzenia Publicznej Oferty Akcji Serii B. Należy mieć na uwadze, że Zarząd Giełdy nie ma możliwości dopuszczenia do obrotu giełdowego akcji, nie spełniających warunku określonego w §3 ust.2 pkt 1 Regulaminu Giełdy tj. minimalnej kapitalizacji, która wynosić powinna 10 mln euro.

Należy liczyć się również z możliwością, że w przypadku, gdy zostanie objęta mniejsza liczba Akcji Serii B niż planowana emisja, istnieje ryzyko, że Emitent ubiegając się o dopuszczenie do obrotu

giełdowego, może nie spełnić wymaganego progu rozproszenia. Opisane ryzyko może mieć miejsce, gdy co najmniej 15% akcji Spółki objętych wnioskiem o dopuszczenie nie będzie w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu.

Zgodnie z podjętą uchwałą ZWZ ED Invest S.A. Spółka nie przewiduje notowań Akcji na innym rynku niż rynku GPW w Warszawie S.A.

3.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIEM PDA

Ryzyko to związane jest zarówno z możliwością niedopuszczenia Praw do Akcji (PDA) Serii B do obrotu giełdowego, jak również z charakterem obrotu PDA na rynku giełdowym.

Dopuszczenie Praw do Akcji wymaga szczegółowych ustaleń pomiędzy Emitentem, Oferującym, KDPW i GPW. Niedopuszczenie PDA do obrotu giełdowego może oznaczać dla inwestorów brak możliwości zbywania przydzielonych papierów wartościowych do dnia debiutu Akcji Serii B na GPW.

Charakter obrotu PDA rodzi ryzyko, iż w sytuacji nie dojścia do skutku emisji Akcji Serii B, posiadacz PDA otrzyma jedynie zwrot środków w wysokości iloczynu liczby PDA znajdujących się na rachunku inwestora oraz Ceny Emisyjnej Akcji Serii B.

Dla inwestorów, którzy nabędą PDA na GPW może oznaczać to poniesienie straty w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacą oni na rynku wtórnym za PDA będzie wyższa od Ceny Emisyjnej Akcji Serii B.

3.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z OPÓŹNIENIEM WPROWADZENIA AKCJI DO OBROTU GIEŁDOWEGO

Emitent podejmie wszelkie działania mające na celu szybkie wprowadzenie Akcji Emitenta do obrotu giełdowego na rynek równoległy. Jednakże wprowadzenia Akcji Emitenta do obrotu może nastąpić dopiero po sądowej rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B. Zatem Inwestorzy powinni mieć świadomość, że w skutek terminów obowiązujących w KRS, KDPW oraz GPW mogą powstać opóźnienia przy wprowadzaniu Akcji do obrotu giełdowego niezależne od Emitenta. Zarząd Spółki nie może zagwarantować, że Akcje zostaną wprowadzone do notowań w terminie podanym w Prospekcie.

3.9. RYZYKO WSTRZYMANIA DOPUSZCZENIA DO OBROTU LUB ROZPOCZĘCIA NOTOWAŃ WYNIKAJĄCE Z ART. 20 USTAWY O OBROTCIE INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI

Zgodnie z art. 20 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdyby wymagało tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub byłby zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, wstrzyma dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań akcji emitenta, na okres nie dłuższy niż 10 dni. W przypadku gdyby obrót akcjami Emitenta był dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW zawiesi obrót tymi papierami, na okres nie dłuższy niż miesiąc. Ponadto na żądanie KNF, GPW wykluczy z obrotu akcje emitenta, w przypadku gdyby obrót nimi zagrażał w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powodował naruszenie interesów inwestorów.

3.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z UCHYLENIEM UCHWAŁY O DOPUSZCZENIU AKCJI DO OBROTU GIEŁDOWEGO

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

3.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI

Zgodnie z § 30 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy może zawiesić obrót papierami wartościowymi na

okres do trzech miesięcy:

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na giełdzie.

Zarząd Giełdy zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie.

Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich akcji notowanych na GPW.

3.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

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

Zarząd Giełdy może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

1. jeżeli przestały spełniać inne niż określone w ust. 1., pkt.1), warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
2. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
3. na wniosek emitenta,
4. wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
5. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
6. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
7. jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
8. wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
9. wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

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

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

3.13. RYZYKO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI SKORZYSTANIA PRZEZ KOMISJĘ Z UPRAWNIENŃ OKREŚLONYCH W ART. 51 UST. 4 USTAWY O OFERCIE

Zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie emitent jest obowiązany przekazywać Komisji w formie aneksu do prospektu wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie, informacje o istotnych błędach w treści prospektu emisyjnego oraz znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego

zaistniałych po zatwierdzeniu prospektu emisyjnego lub o których emitent powziął wiadomość po jego zatwierdzeniu Treść aneksu podlega zatwierdzeniu przez Komisję w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia złożenia wniosku o zatwierdzenie aneksu. Komisja może odmówić zatwierdzenia aneksu w przypadku, gdy nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Odmawiając zatwierdzenia aneksu, Komisja stosuje odpowiednio środki o których mowa w art. 16 lub art. 17 Ustawy o Ofercie tj. m.in. nakazuje wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, przerwanie jej przebiegu lub wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na podstawie prospektu emisyjnego dotyczącego papierów wartościowych będących przedmiotem tej oferty lub dopuszczenia do tego obrotu.

3.14. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z NARUSZENIA LUB UZASADNIONEGO PODEJRZENIA NARUSZENIA PRZEPISÓW ART. 16 I ART. 18 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ

Zgodnie z art. 16 i 17 Ustawy o Ofercie w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą dokonywanymi na tej podstawie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie w imieniu lub na zlecenie emitenta lub wprowadzającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu lub wstrzymanie dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej albo dalszego jej prowadzenia, lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych emitenta do obrotu na rynku regulowanym lub
- opublikować, na koszt emitenta lub wprowadzającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą albo w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą albo w związku z danym ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym Komisja może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w punktach opisanych powyżej.

Nie ma pewności, że wymienione powyżej sytuacje nie wystąpią w przyszłości w odniesieniu do Akcji Oferowanych.

Ponadto, zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie KNF może zastosować ww. środki w przypadku, gdy z treści prospektu emisyjnego lub innego dokumentu informacyjnego składanych do KNF lub przekazywanych do publicznej wiadomości wynika, że:

- oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów;
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta;
- działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta; lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

W przypadku powiadomienia Komisji przez właściwy organ państwa przyjmującego, że emitent dla którego Rzeczpospolita jest państwem macierzystym, lub instytucja finansowa uczestnicząca w ofercie publicznej w imieniu lub na zlecenie takiego emitenta narusza w związku z ofertą publiczną lub dopuszczeniem do obrotu na rynku regulowanym na podstawie prospektu emisyjnego, zatwierdzonego przez Komisję, przepisy prawa obowiązujące w tym państwie, Komisja może:

- wezwać emitenta do zaprzestania naruszania przepisów prawa na terytorium, tego państwa lub
- zastosować środki określone w art. 16 i 17 Ustawy o Ofercie.

W przypadku, gdy KNF zastosuje wobec Emitenta sankcje opisane powyżej może to spowodować zamrożenie na pewien czas środków finansowych inwestorów, a w przypadku objęcia przez inwestorów Akcji Serii B i zakazaniu przez KNF dopuszczenia Akcji Serii B do obrotu na rynku regulowanym ograniczy to znacząco możliwość zbywania nabytych przez inwestorów Akcji Serii B Emitenta.

3.15. RYZYKO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KNF ZA NIEWYKONANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie, w sytuacji, gdy spółka publiczna nie dopełnia obowiązków wymaganych prawem, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć na podmiot, który nie dopełnił obowiązków, karę pieniężną do wysokości 1,0 mln zł albo wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych, na czas określony lub bezterminowo, z obrotu na rynku regulowanym, albo zastosować obie z powyższych sankcji łącznie.

3.16. RYZYKO DOTYCZĄCE NIEPOSIADANIA PRZEZ ŻADNEGO Z NIEZALEŻNYCH CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ WYKONUJĄCEJ ZADANIA KOMITETU AUDYTU KWALIFIKACJI W DZIEDZINIE RACHUNKOWOŚCI LUB REWIZJI FINANSOWEJ

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649) w jednostkach zainteresowania publicznego działa komitet audytu, którego członkowie są powoływani przez radę nadzorczą lub komisję rewizyjną spośród swoich członków. Z kolei zgodnie z ust. 3 ww. przepisu w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu mogą zostać powierzone radzie nadzorczej. Ust. 4 wyżej cyt. przepisu stanowi, że w skład komitetu audytu wchodzi co najmniej 3 członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Wątpliwości interpretacyjne natomiast budzi kwestia, czy wymóg w zakresie spełnienia warunku niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej określony w ust. 4 art. 86 ww. ustawy, odnosi się również do przypadków, gdy w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu powierzone zostały radzie nadzorczej, gdyż przepisy analizowanej ustawy wprost nie rozstrzygają tej kwestii.

W związku z faktem, że na dzień sporządzenia Prospektu Rada Nadzorcza Emitenta liczy pięciu członków i zadania komitetu do spraw audytu wykonywane są przez całą Radę Nadzorczą a żaden z jej członków nie spełnia wymogu ustanowionego w ust. 4 art. 86 ww. ustawy, istnieje ryzyko powstania potrzeby dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej Emitenta.

Ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest do pewnego stopnia minimalizowane poprzez obecność w Radzie Nadzorczej Emitenta Pani Edyty Rytel.

Pani Edyta Rytel nie spełnia w prawdzie kryteriów niezależnego członka Rady Nadzorczej, posiada jednak stosowne uprawnienia i odpowiednie doświadczenie w zakresie księgowości.

DOKUMENT REJESTACYJNY

1. Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie

1.1. Emitent

Firma:	ED invest S.A.
Adres siedziby:	ul. Bora Komorowskiego 35 lok 218, 03-982 Warszawa
Główny telefon:	+48 22 671 69 38
Numer faksu:	+48 22 671 69 38
Strona internetowa:	www.edinvest.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@edinvest.pl

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Zofia Egierska – Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz – Wiceprezes Zarządu

Marek Uzdowski – Wiceprezes Zarządu

Zbigniew Wasilewski – Wiceprezes Zarządu

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie Emisyjnym.

Oświadczenie osób działających w imieniu Emitenta:

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

.....
Zofia Egierska

Prezes Zarządu
ED invest SA

.....
Jerzy Dyrz

Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

.....
Marek Uzdowski

Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

.....
Zbigniew Wasilewski

Wiceprezes Zarządu
ED invest SA

1.2. Oferujący

Nazwa (firma):	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	DM BOŚ SA
Adres siedziby:	00-517 Warszawa, ul. Marszałkowska 78/80
Telefon:	(022) 622 66 22
Faks:	(022) 629 71 50
Adres strony internetowej:	www.bossa.pl
Adres poczty elektronicznej:	centrala@bossa.pl

Osoby fizyczne działające w imieniu podmiotu sporządzającego wskazane poniżej części Prospektu

W imieniu Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska SA działają następujące osoby:

Radosław Olszewski - Prezes Zarządu

Przemysław Sobotowski - Członek Zarządu

Odpowiedzialność osób działających w imieniu Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska SA jako podmiotu sporządzającego następujące części Prospektu:

- Podsumowanie;
- Czynniki Ryzyka: pkt 3;
- w zakresie Części Rejestacyjnej: pkt 1.2;
- w zakresie Części Ofertowej: pkt 5,6,7,8,9,10.1;
- Załączniki: nr 5, 6, 7 i 8.

Powiązania sporządzającego w/w części Prospektu oraz osób fizycznych działających w jego imieniu z Emitentem

Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu pomiędzy Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska SA oraz osobami fizycznymi działającymi w imieniu Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. a Emitentem nie istnieją żadne powiązania personalne, kapitałowe, organizacyjne ani umowne, za wyjątkiem wskazanych poniżej:

- Umowa o pełnienie funkcji Oferującego Akcje Serii B, wprowadzenie do obrotu regulowanego Akcji Serii A i Serii B oraz sporządzenie wskazanych powyżej fragmentów Prospektu emisyjnego z dnia 15 lutego 2010 roku.

Oświadczenie o odpowiedzialności

Niniejszym oświadczamy, iż zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za których sporządzenie odpowiedzialny jest Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska SA są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Radosław Olszewski
Prezes Zarządu

Przemysław Sobotowski
Członek Zarządu

1.3. Doradca Prawny

Firma: Chłopecki Sobolewska i Wspólnicy Doradcy Prawni Spółka Komandytowa
Adres siedziby: 01-529 Warszawa, ul. Kaniowska 106
Telefon: 22 560 80 60
Faks: 22 560 80 61
Adres strony internetowej: www.smlegal.pl
Adres poczty elektronicznej: kancelaria@smlegal.pl

Osoby działające w imieniu Doradcy Prawnego:

Prof. UW dr hab. Aleksander Chłopecki – Radca Prawny, Komplementariusz

Doradca Prawny sporządził następujące części Prospektu:

- w części Czynniki ryzyka: pkt 3.1;
- w Dokumencie Rejestracyjnym: pkt 1.3; 5.1; 6.5; 8; 10.4; 11.2; 14 – 19; 20.7; 20.8; 21; 22; 25;
- w Dokumencie Ofertowym: pkt 4.

Oświadczenie osób działających w imieniu Doradcy Prawnego

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, w sporządzeniu których brał udział Doradca Prawny, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w ww. częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

.....

Prof. UW dr hab. Aleksander Chłopecki

Radca Prawny, Komplementariusz

1.4. Doradca Finansowy

Firma: AT INVEST Sp. z o.o.
Adres siedziby: ul. Jordanowska 2, 04-204 Warszawa
Główny telefon: +48 22 610 68 85
Numer faksu: +48 22 610 68 82
Strona internetowa: www.atinvest.pl

Osoba działająca w imieniu Doradcy Finansowego:

Prof. dr hab. Adam Szyszka – Prezes Zarządu

Doradca Finansowy brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

- Czynniki Ryzyka: pkt 1 i 2;
- w zakresie Części Rejestacyjnej: pkt 1.4, 2, 3, 5.2, 6.1-6.4, 7, 9, 10, 11.1, 12, 13.1, 13.2, 13.4, 23, 24;
- w zakresie Części Ofertowej: pkt 3.3, 3.4, 10.2-10.4

Oświadczenie o odpowiedzialności

Niniejszym oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za których sporządzenie odpowiedzialny jest AT INVEST Sp. z o.o. są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....
Prof. dr hab. Adam Szyszka
Prezes Zarządu

2. Biegli rewidenci

2.1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (wraz z opisem ich przynależności do organizacji zawodowych)

2.1.1. Badanie sprawozdania finansowego za rok 2007

Sprawozdania finansowe poprzednika prawnego Emitenta – spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r. podlegały badaniu przez:

Nazwa:	BWS 3993 – AUDITOR i Usługi Księgowe Witold Szostak
Forma prawna:	osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	02-676 Warszawa, ul. Postępu 4

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 16.

W imieniu BWS 3993 – AUDITOR i Usługi Księgowe Witold Szostak badania przeprowadził Witold Szostak, biegły rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3993.

2.1.2. Badanie sprawozdania finansowego za okres rok 2008 i 2009

Sprawozdania finansowe Emitenta za okresy 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2009 r. podlegały badaniu przez:

Nazwa:	HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Poznań
Adres:	61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7
Telefon:	061 834 54 20
Telefaks:	061 834 54 21
Adres poczty elektronicznej:	biuro@hnb-sw.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.hnb-sw.pl

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 2917.

W imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Spółka z o.o. badania przeprowadził Dariusz Sarnowski, biegły

rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 10200.

2.1.3. Badanie historycznych sprawozdań finansowych za lata 2007-2009

Biegłym rewidentem wydającym opinię o historycznych informacjach finansowych Emitenta za okresy 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r., 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2009 r. była:

Nazwa:	HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Poznań
Adres:	61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7
Telefon:	061 834 54 20
Telefaks:	061 834 54 21
Adres poczty elektronicznej:	biuro@hlb-sw.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.hlb-sw.pl

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 2917.

W imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Spółka z o.o. badania przeprowadził Dariusz Sarnowski, biegły rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 10200.

2.2. Informacje na temat rezygnacji, zwolnienia lub zmiany Biegłego Rewidenta

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, biegły rewident nie zrezygnował z badania sprawozdań finansowych Emitenta, ani jego poprzednika prawnego – spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i nie został zwolniony.

Powód zmiany w 2008 roku podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta nie jest istotny dla oceny tych sprawozdań finansowych ani dla oceny Spółki.

3. Wybrane informacje finansowe

Do dnia 22 grudnia 2008 roku Emitent działał jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym dane finansowe za rok 2007 są danymi poprzednika prawnego Emitenta – ED invest Sp. z o.o., działającego do dnia 29 października pod nazwą EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o.

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalane przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro prezentuje tabela 3.1.

Tabela 3.1. Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
2007	3,7768	3,5820
2008	3,5321	4,1724
2009	4,3406	4,1082

* Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Tabela 3.2 Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
I. Przychody ze sprzedaży	19 000	4 377	119 861	33 935	90 828	24 049
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	37 741	8 695	31 001	8 777	46 707	12 367
2. Zmiana stanu produktów	-19 487	-4 489	-19 031	-5 388	10 990	2 910
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0	0	0
4. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	745	172	107 890	30 546	33 131	8 772
II. Koszty działalności operacyjnej	12 721	2 931	111 397	31 538	68 325	18 091
1. Amortyzacja	98	23	92	26	28	7
2. Zużycie materiałów i energii	159	37	291	82	2 040	540
3. Usługi obce	9 849	2 269	22 825	6 462	50 239	13 302
4. Podatki i opłaty	61	14	272	77	268	71
5. Wynagrodzenia	1 270	293	2 352	666	2 890	765
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	212	49	344	97	284	75
7. Pozostałe koszty rodzajowe	90	21	145	41	144	38
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	982	226	85 075	24 086	12 432	3 292
III. Zysk ze sprzedaży (I-II)	6 279	1 446	8 464	2 396	22 503	5 958
IV. Zysk na działalności operacyjnej	7 375	1 699	7 795	2 207	22 512	5 961

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
V. Zysk brutto	7 391	1 703	9 017	2 553	23 220	6 148
VI. Zysk netto	9 320	2 147	9 491	2 687	19 260	5 100

Źródło: Emitent

Tabela 3.3 Wybrane pozycje bilansu – aktywa

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
A. AKTYWA TRWAŁE	6 844	1 666	3 482	834	10 036	2 802
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0	8	2
II. Rzeczowe aktywa trwałe	192	47	306	73	184	51
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0	0	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 651	1 619	3 175	761	9 845	2 748
B. AKTYWA OBROTOWE	40 230	9 793	29 964	7 182	104 897	29 284
I. Zapasy	2 855	695	4 345	1 041	9 274	2 589
II. Należności krótkoterminowe	1 238	301	1 452	348	4 947	1 381
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 220	297	7 450	1 786	4 444	1 241
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	34 917	8 499	16 716	4 006	86 231	24 073
AKTYWA RAZEM	47 073	11 458	33 446	8 016	114 932	32 086

Źródło: Emitent

Tabela 3.4 Wybrane pozycje bilansu – pasywa

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	25 821	6 285	20 534	4 921	11 575	3 231
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	21 252	5 173	12 912	3 095	103 357	28 855
I. Rezerwy na zobowiązania	2 063	502	513	123	10 970	3 063
II. Zobowiązania długoterminowe	10	2	59	14	2 196	613
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 196	2 239	10 536	2 525	6 582	1 838
IV. Rozliczenia międzyokresowe	9 983	2 430	1 805	433	83 609	23 341
PASYWA RAZEM	47 073	11 458	33 446	8 016	114 932	32 086

Źródło: Emitent

Tabela 3.5. Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-1 091	-251	4 446	1 259	-947	-251
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	17	4	2 018	571	-2 166	-574
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-5 156	-1 188	-1 416	-401	-16 974	-4 494
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.+/-B.+/-C.)	-6 231	-1 435	5 048	1 429	-20 087	-5 319

Źródło: Emitent

4. Czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność oraz z działalnością Emitenta zostały zaprezentowane w pkt 1. oraz 2. części „Czynniki Ryzyka” niniejszego Prospektu.

5. Informacje o Emitencie

5.1. Historia i rozwój Emitenta

W dniu 9 października 2003 roku spółka EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000175022.

Spółka EDBUD Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała w wyniku zmiany umowy spółki dokonanej na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki pod firmą EDBEER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Browary Polskie z dnia 1 lipca 2003 r.

Spółka została założona przez osoby posiadające wieloletnie doświadczenie zawodowe związane z budownictwem domów wielorodzinnych i jednorodzinnych na rynku warszawskim, w przygotowaniu inwestycji i jej realizacji oraz w zarządzaniu przedsiębiorstwem. Zofia Egierska i Jerzy Dyrz, będący jednymi założycieli spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o., obecnie akcjonariusze Emitenta, nieprzerwanie zasiadają w Zarządzie Emitenta.

Dnia 25 listopada 2008 r. zarejestrowana została zmiana nazwy spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. na ED invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a następnie, dnia 20 stycznia 2009 r. nastąpiło wpisanie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki ED invest S.A., powstałej w wyniku przekształcenia spółki ED Invest Sp. z o.o. w spółkę akcyjną.

Spółka od początku istnienia rozwijała swoją działalność dwutorowo, realizując zarówno inwestycje wielorodzinne jak i jednorodzinne, koncentrując się jednakże przede wszystkim na sektorze budownictwa wielorodzinnego.

Spółka przykłada dużą wagę do zapewnienia przyszłym mieszkańcom produktu dobrej jakości, posiadającego cechy funkcjonalności, wygody i komfortu, już na etapie projektowania.

Ze względu na wyważone ceny oferta Spółki jest adresowana do szerokiego grona nabywców.

Dzięki temu wyróżnia się ona spośród podobnych ofert na rynku, co znalazło uznanie wśród klientów i jest przez nich wielokrotnie podkreślane.

Dzięki pierwszej inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „Jantar” realizowanej w latach 2003-2005 we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goław – Lotnisko” obejmującej łącznie 187 mieszkań jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowych, 12 lokali usługowych oraz miejsca postojowe w halach garażowych i na zewnątrz budynku, oddanej nabywcom ze znacznym wyprzedzeniem w stosunku do zakładanego w umowach terminu, Spółka zyskała opinię rzetelnej i dynamicznej firmy.

W 2004 roku Spółka nabyła nieruchomość zlokalizowaną na warszawskim Ursynowie, na której w latach 2004-2005 zrealizowała pierwszą inwestycję domów jednorodzinnych, składającą się z 19 domów w zabudowie szeregowej.

Doświadczenie, środki jak również zdobyte zaufanie klientów pozwoliło Spółce na realizację kolejnych, większych od poprzednich, przedsięwzięć.

W 2005 roku Spółka nabyła trzy nieruchomości gruntowe z przeznaczeniem na budowę osiedli domów jednorodzinnych: jedną w Bielawie koło Konstancina Jeziornej oraz dwie nieruchomości położone w miejscowości Zamienie na terenie gminy Lesznowola, przy czym jedną z nieruchomości w Zamieniu Spółka nabyła wspólnie ze spółką EDBUD S.A. (każda ze spółek nabyła 50% udziałów w tej nieruchomości).

W latach 2006-2007 na nieruchomości w Bielawie powstało eleganckie osiedle liczące 39 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i wolnostojącej z pełną infrastrukturą, pod nazwą „Ogrody Bielawy”.

W tym samym okresie na części jednej z nieruchomości w Zamieniu powstało osiedle pod nazwą „Przy Parku” składające się z 15 domów w zabudowie szeregowej z pełnym dostępem do infrastruktury.

Spółka przygotowywała również duży projekt na drugiej nieruchomości w Zamieniu, nabytej wspólnie ze spółką EDBUD S.A. Projekt ten, pod nazwą „Park Dworski”, przewidywał zagospodarowanie terenu o powierzchni około 15 ha.

Po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lesznówola oraz opracowaniu projektu zagospodarowania terenu, obie spółki zbyły swoje udziały we wspólnej nieruchomości w Zamieniu.

W 2006 roku we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gołław – Lotnisko” Spółka rozpoczęła w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego realizację inwestycji pod nazwą „Jantar Bis”, będącej architektoniczną kontynuacją wcześniej wybudowanego osiedla „Jantar”.

Realizacja inwestycji „Jantar Bis” składającej się z dwóch osmiopiętrowych budynków obejmujących łącznie 279 mieszkań jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowych, 13 lokali usługowych oraz miejsca postojowe w halach garażowych i na zewnątrz budynku, została ukończona w 2008 r.

W 2007 roku Spółka zakupiła nieruchomość gruntową w miejscowości Nowa Wola na terenie gminy Lesznówola przeznaczoną pod budowę osiedla domów jednorodzinnych.

Opracowany został już projekt tego osiedla przewidujący budowę 16 domów w zabudowie bliźniaczej i jednego domu wolnostojącego.

W 2008 roku Spółka rozpoczęła realizację kolejnej inwestycji – obiektu mieszkaniowo-usługowego pod nazwą „Wilga VII”.

Siedmiopiętrowy budynek z czternastopiętrową dominantą obejmujący 211 mieszkań jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowych, 12 lokali usługowych oraz miejsca postojowe w halach garażowych, dzięki nowoczesnej architekturze stanowić będzie rozpoznawalny punkt w tym rejonie Warszawy.

Zakończenie inwestycji zostało zaplanowane na II kwartał 2011 r.

Pod koniec 2009 roku rozpoczęta została budowa kameralnego osiedla w miejscowości Zamienie składającego się z 4 domów w zabudowie szeregowej. Obiekt ten stanowi drugi etap zrealizowanego już osiedla „Przy Parku”.

Obecnie w przygotowaniu znajdują się:

- kolejne 2 etapy osiedla pod nazwą „Wilga VII”;
- osiedle przy ul. Jugosłowiańskiej obejmujące łącznie 300 mieszkań;
- realizacja osiedla domów jednorodzinnych w Nowej Woli.

5.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Emitent działa pod firmą ED invest Spółka Akcyjna.

5.1.2. Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent powstał z przekształcenia spółki pod firmą ED invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednika prawnego Emitenta) w spółkę akcyjną dokonanego na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników poprzednika prawnego Emitenta z dnia 22 grudnia 2008 roku.

W dniu 20 stycznia 2009 roku Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000321820.

5.1.3. Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony, z wyjątkiem sytuacji, gdy jest to czas nieokreślony

Zgodnie z art. 553 k.s.h. Emitent powstał w dniu, w którym został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a zatem 20 stycznia 2009 roku.

Stosownie do § 4 Statutu Spółki, Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

5.1.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby, adres i numer telefonu jego siedziby statutowej (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba statutowa)

Siedziba:	Warszawa
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Przepisy prawa:	Emitent działa na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego w tym w szczególności z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Adres:	03-982 Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218
Telefon:	22 671 95 28
Faks:	22 671 69 38
Adres poczty elektronicznej:	biuro@edinvest.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.edinvest.pl

5.1.5. Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

2003 r.

29.03.2003 r. – umowa o wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko” o realizację inwestycji pod nazwą Jantar w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego 35 (inwestycja zrealizowana i przekazana Spółdzielni oraz nabywcom).

01.07.2003 r. – uchwała nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki pod firmą EDBEER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Browary Polskie w sprawie zmiany umowy spółki, w tym zmiany nazwy spółki na EDBUD Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

09.10.2003 r. – wpisanie spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000175022.

2004 r.

08.07.2004 r. – nabycie nieruchomości w Warszawie przy ul. Krasnowolskiej (inwestycja zrealizowana i przekazana nabywcom).

2005 r.

10.03.2005 r. – umowa o wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko” o realizację inwestycji pod nazwą Jantar Bis Budynek A i B w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego 37 i 39 (inwestycja zrealizowana i przekazana Spółdzielni oraz nabywcom).

31.05.2005r. – nabycie nieruchomości w Zamieniu (inwestycja „Przy Parku” zrealizowana i przekazana nabywcom; inwestycja „Przy Parku II” w trakcie realizacji).

01.09.2005 r. – nabycie 50% udziałów w nieruchomości w Zamieniu (przeznaczonej pod realizację inwestycji „Park Dworski”).

od 28.10.2005 r. do 21.12.2010 r. – umowy zbycia wybudowanych obiektów w Bielawie, zawierane z poszczególnymi właścicielami nieruchomości przeznaczonej pod budowę osiedla Ogrody Bielawy (inwestycja zrealizowana i przekazana nabywcom).

2006 r.

20.01.2006 r. – zakup nieruchomości w Bielawie (ostatnia z szeregu umów podpisanych w 2005 r. z właścicielami nieruchomości).

19.09.2006 r. – umowa o wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko” o

realizację inwestycji pod nazwą „WILGA VII” i „WILGA VI” w Warszawie w rejonie ulic Jana Nowaka Jeziorańskiego (poprzednio Anińska) i Rechniewskiego.

Na podstawie Umowy Spółce zostały powierzone nieruchomości celem przeprowadzenia procesów inwestycyjnych pod nazwą:

- „Wilga VII” zadanie 6 (obecnie w trakcie realizacji),
- „Wilga VII” zadania 7 i 8 (obecnie na etapie projektowania).

2007 r.

08.02.2007 r. – sprzedaż 50% udziałów w nieruchomości w Zamieniu (przeznaczonej pod realizację inwestycji „Park Dworski”).

28.06.2007 r. – nabycie nieruchomości w Nowej Woli (inwestycja w przygotowaniu).

18.12.2007 r. – umowa o wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goław – Lotnisko” o realizację inwestycji pod nazwą „ISKRA VI” w Warszawie w rejonie ulicy Jugosłowiańskiej (obecnie na etapie projektowania).

2008 r.

29.10.2008 r. – uchwała nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. w sprawie zmiany nazwy spółki na ED invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

25.11.2008 r. – wprowadzenie przez spółkę ED invest Sp. z o.o. własnego znaku towarowego „Ed invest” po pięciu latach dzierżawienia nazwy „EDBUD”.

22.12.2008 r. – uchwała nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki w sprawie przekształcenia spółki ED Invest Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą ED Invest S.A.

2009 r.

20.01.2009 r. – wpisanie spółki ED invest S.A. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000321820.

2010 r.

22.04.2010 r. – uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyrażenia zgody na ubieganie się przez Emitenta o dopuszczenie jego akcji do obrotu na rynku regulowanym.

5.2. Inwestycje Emitenta

5.2.1. Opis głównych inwestycji Emitenta za lata 2007-2009

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz do dnia zatwierdzenia Prospektu, Emitent nie przeprowadził żadnych inwestycji kapitałowych.

Inwestycje dokonane w latach 2007-2009 były finansowane ze środków własnych Spółki, za wyjątkiem zakupu środków transportu, które były leasingowane. Wykup środków transportu po zakończeniu umów następował ze środków własnych.

Wykaz inwestycji dokonanych przez Emitenta w latach 2007-2009 przedstawia poniższe zestawienie.

Tabela 5.1. Inwestycje dokonane przez Emitenta w latach 2007-2009 (tys. zł)

Wyszczególnienie		2009	2008	2007
Inwestycje w rzeczowe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne	Inwestycje w grunty, budynki i budowle	0,00	0,00	0,00
	Inwestycje w urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,70	31,42
	Środki transportu	0,00	29,33	135,65

	Pozostałe środki trwałe	0,00	264,07	0,00
	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	294,10	167,07
Inwestycje kapitałowe	Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	Udziały i akcje w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	Inne	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00
INWESTYCJE ŁĄCZNIE RAZEM:		0,00	294,10	167,07

Źródło: Emitent

Od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego, Emitent nie prowadził żadnych inwestycji.

5.2.2. Opis obecnie prowadzonych głównych inwestycji Emitenta

Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego w Emitent nie prowadzi żadnych inwestycji.

5.2.3. Informacje dotyczące głównych inwestycji Emitenta w przyszłości

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Emitent planuje dokonać zakupu gruntów pod realizację projektów budownictwa mieszkaniowego, głównie jednorodzinne, a także gruntów pod budowę hoteli i budynków usługowych z przeznaczeniem na usługi medyczne. Zakupy te Emitent zamierza sfinansować ze środków własnych (wypracowanych zysków) i ewentualnie kredytów bankowych, przeprowadzić pełny cykl realizacji projektów budowlanych, a następnie dokonać sprzedaży wszystkich wybudowanych obiektów (ewentualnie dokonać sprzedaży projektów w trakcie ich realizacji). Emitent szacuje, że wartość netto aktywów we wskazanej grupie wynosić będzie w granicach 2.000.000,00 – 8.000.000,00 PLN.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie powziął wiążących decyzji w zakresie zakupu gruntów pod realizację projektów budowlanych.

6. Zarys ogólny działalności Emitenta

6.1. Działalność podstawowa

6.1.1. Główne obszary działalności Emitenta

Głównym przedmiotem działalności Emitenta jest prowadzenie działalności usługowej związanej z wykonawstwem i sprzedażą obiektów budowlanych. Działalność Spółki dzieli się na dwie kategorie:

- budowanie na gruntach powierzonych;
- budowanie na gruntach własnych i sprzedaż zrealizowanych budynków.

Spółka w ramach Umów o wspólnym przedsięwzięciu realizuje kompleksy mieszkalno-usługowe z miejscami postojowymi wydzielonymi w halach garażowych na gruntach będących we władaniu użytkownika wieczystego gruntu. Udział Spółki w realizacji tego typu inwestycji polega m.in. na:

- przygotowaniu dokumentacji do pozwolenia na budowę i uzyskaniu pozwolenia na budowę wraz z wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów;
- koordynowaniu robót budowlanych, zapewnieniu niezbędnych nadzorów, wykonywaniu niezbędnej dokumentacji projektowej;
- wykonawstwie obiektu pod klucz;
- uzyskiwaniu pozwoleń na użytkowanie;
- działaniach marketingowych zmierzających do pozyskania klientów na wybudowanie lokali, zawieraniu z nimi umów o budowę lokali mieszkalnych, usługowych oraz miejsc postojowych w garażach podziemnych;
- realizacji tych umów.

Na gruntach własnych Spółka głównie realizuje budownictwo jednorodzinne. System realizacji inwestycji na gruncie własnym polega m.in. na:

- przygotowaniu dokumentacji do pozwolenia na budowę i uzyskaniu pozwolenia na budowę wraz z wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów;
- koordynowaniu robót budowlanych, zapewnieniu niezbędnych nadzorów, wykonywaniu niezbędnej dokumentacji projektowej, kontroli realizacji i nadzorze bezpośrednim;
- działaniach marketingowych zmierzających do pozyskania nabywców, zawieraniu z nimi umów o budowę lokali mieszkalnych jednorodzinnych i przeniesienie własności wybudowanych lokali;
- realizacji tych umów;
- przeniesieniu na nabywców prawa własności nieruchomości.

Według §5 Statutu Emitenta przedmiotem działalności gospodarczej Emitenta jest m.in.:


- 41 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 42.9 - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 43.1 - Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- 43.2 - Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- 43.3 - Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- 43.9 - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,
- 68.1 - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

- 68.3 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie,
- 71.1 - Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne.

Zrealizowane i będące w realizacji budowlane projekty inwestycyjne Emitenta:

OSIELDE JANTAR

Tabela 6.1. Osiedle Jantar

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Adres inwestycji	Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 35	
Powierzchnia użytkowa mieszkań	10.040,8 m ²	
Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	1.009,0 m ²	
Ilość mieszkań w inwestycji	187	
Ilość lokali usługowych	18	
Data uzyskania pozwolenia na budowę	02.02.2004	
Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie	30.01.2006	

Zródło: Emitent

Budynek zrealizowany na podstawie Umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Emitentem a Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie tejże Spółdzielni.

Budynek składa się z mieszkań 1,2,3,4 - pokojowych, na parterze znajduje się 18 lokali usługowych, poziom -1 stanowi halę garażową, w której znajdują się komórki lokatorskie. Przed budynkiem urządzono parking z wydzielonymi miejscami postojowymi.

Inwestycja realizowana była w latach 2004-2006, stan zaawansowania inwestycji poszczególnych latach wynosił:

- na koniec 2004 roku - 49% Zadanie I, 12% Zadanie II,
- na koniec 2005 roku - 99,0%,
- na koniec 2006 roku - 100,0%.

Mieszkania, lokale usługowe oraz miejsca postojowe (w hali garażowej) sprzedawane były w latach 2004 – 2006. Wpływy netto z zawieranych umów na realizację w poszczególnych latach:

- rok 2004 – 13.108,2 tys. zł,
- rok 2005 – 27.156,4 tys. zł,
- rok 2006 – 990,6 tys. zł.

Budowa została zrealizowana ze środków własnych Spółki oraz wpłat wynikających z harmonogramów spłat określonych w umowach z nabywcami.

Osiedle domów jednorodzinnych Krasnowolska



Osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Krasnowolskiej to kompleks 19 domów w zabudowie szeregowej. Inwestycja zrealizowana na gruncie własnym Spółki.

Inwestycja realizowana była w latach 2004-2005, stan zaawansowania inwestycji poszczególnych latach wynosił:

- na koniec 2004 roku – 75,0%
- na koniec 2005 roku - 97,0%,
- na koniec 2006 roku - 100,0%.

Domy jednorodzinne sprzedawane były w latach 2004 – 2005. Wpływy netto z zawieranych umów na realizację w poszczególnych latach:

- rok 2004 – 3.507,4 tys. zł,
- rok 2005 – 3.355,9 tys. zł,
- rok 2006 – 977,6 tys. zł.

Budowa sfinansowana została z wpłaty zgodnych z harmonogramami płatności określonymi w umowach z nabywcami.

JANTAR BIS BUDYNEK A

Tabela 6.2. Jantar Bis Budynek A

<i>Charakterystyka inwestycji</i>		<i>Wizualizacja</i>
Adres inwestycji	Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 37	
Powierzchnia użytkowa mieszkań	5.983,47 m ²	
Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	1.326,91 m ²	
Ilość mieszkań w inwestycji	107	
Ilość lokali usługowych	10	
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym	47	

Data uzyskania pozwolenia na budowę	31.03.2006	
Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie	30.04.2008	

Źródło: Emitent

Budynek zrealizowany na podstawie Umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Emitentem a Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie tejże Spółdzielni.

Budynek składa się z mieszkań 1,2,3,4- pokojowych, na parterze znajdują się lokale usługowe, poziom -1 stanowi halę garażową, w której znajdują się komórki lokatorskie (przypisane do części mieszkań). Przed budynkiem urządzono parking z wydzielonymi miejscami postojowymi.

Inwestycja realizowana była w latach 2006-2008, stan zaawansowania inwestycji poszczególnych latach wynosił:

- na koniec 2006 roku - 44,3%,
- na koniec 2007 roku - 96,0%,
- na koniec 2008 roku - 100,0%.

Mieszkania, lokale usługowe oraz miejsca postojowe (w hali garażowej i na zewnątrz) sprzedawane były w latach 2006 – 2008. Wpływy netto z zawieranych umów na realizację w poszczególnych latach:

- rok 2006 – 12.235,9 tys. zł,
- rok 2007 – 11.862,5 tys. zł,
- rok 2008 – 6.629,6 tys. zł.

Budowa została zrealizowana ze środków własnych Spółki oraz wpłat wynikających z harmonogramów spłat określonych w umowach z nabywcami.

JANTAR BIS BUDYNEK B

Tabela 6.3. Jantar Bis Budynek B

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Adres inwestycji	Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 39	
Powierzchnia użytkowa mieszkań	9.846,9 m ²	
Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	169,2 m ²	
Ilość mieszkań w inwestycji	172	
Ilość lokali usługowych	3	
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym	167	
Data uzyskania pozwolenia na budowę	31.03.2006	
Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie	30.07.2008	

Źródło: Emitent

Budynek zrealizowany na podstawie Umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Spółką a Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie tejże Spółdzielni.

Budynek składa się z mieszkań 1,2,3,4 - pokojowych, na parterze znajdują się 3 lokale usługowe, hale

garażowe znajdują się na poziomie -1 oraz częściowo na poziomie parteru, w części obu hal garażowych znajdują się komórki lokatorskie (przypisane do niektórych mieszkań). Przed budynkiem urządzono parking z wydzielonymi miejscami postojowymi.

Inwestycja realizowana była w latach 2006-2008, stan zaawansowania inwestycji poszczególnych latach wynosił:

- na koniec 2006 roku - 43,8%,
- na koniec 2007 roku - 88,0%,
- na koniec 2008 roku - 100,0%.

Mieszkania, lokale usługowe oraz miejsca postojowe (w hali garażowej i na zewnątrz) sprzedawane były w latach 2006 – 2008. Wpływy netto z zawieranych umów na realizację w poszczególnych latach:

- rok 2006 – 19.696,2 tys. zł,
- rok 2007 – 16.841,9 tys. zł,
- rok 2008 – 11.235,4 tys. zł.

Budowa została zrealizowana ze środków własnych Spółki oraz wpłat wynikających z harmonogramów spłat określonych w umowach z nabywcami.

OSIEDLE OGRODY BIELAWY

Tabela 6.4. Osiedle Ogrody Bielawy

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Adres inwestycji	Bielawa, ul. Ogrody Bielawy, Gm. Konstancin Jeziorna	
Ilość domów/segmentów	39	
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna wszystkich domów/segmentów	6 680,6 m ²	
Powierzchnia gruntu	2, 2693 ha	
Data uzyskania pozwolenia na budowę	17.10.2005	
Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie	25.02.2008	

Źródło: Emitent

Ogrody Bielawy to osiedle 39 domów zabudowie szeregowej bądź wolnostojącej. Inwestycja zrealizowana na gruncie stanowiącym własność Spółki.

Inwestycja realizowana była w latach 2006-2008, stan zaawansowania inwestycji poszczególnych latach wynosił:

- na koniec 2006 roku – 56,0%,
- na koniec 2007 roku - 99,0%,
- na koniec 2008 roku - 100,0%.

Domy jednorodzinne sprzedawane były w latach 2006 – 2008. Wpływy netto z zawieranych umów na realizację w poszczególnych latach:

- rok 2006 – 11.816,0 tys. zł,
- rok 2007 – 5.683,1 tys. zł,

- rok 2008 – 5.076,2 tys. zł.

Budowa sfinansowana została ze środków własnych oraz kredytu przeznaczonego na zakup gruntu oraz wpłaty zgodnych z harmonogramami płatności określonymi w umowach z nabywcami.

OSIELDE PRZY PARKU

Tabela 6.5. Osiedle Przy Parku

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Adres inwestycji	Zamienie, ul. Cynamonowa, Gmina Lesznowola	
Ilość domów/segmentów	15	
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna wszystkich domów/segmentów	2.480,3 m ²	
Powierzchnia gruntu	0,5586 ha	
Data uzyskania pozwolenia na budowę	20.06.2006	
Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie	10.03.2008	

Źródło: Emitent

Przy Parku to osiedle 15 domów w zabudowie szeregowej (3 budynki po 5 segmentów w każdym). Inwestycja zrealizowana na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Inwestycja realizowana była w latach 2006-2008, stan zaawansowania inwestycji poszczególnych latach wynosił:

- na koniec 2006 roku – 35,0%,
- na koniec 2007 roku - 98,0%,
- na koniec 2008 roku - 100,0%.

Domy jednorodzinne sprzedawane były w latach 2006 – 2008. Wpływy netto z zawieranych umów na realizację w poszczególnych latach:

- rok 2006 – 2.503,1 tys. zł,
- rok 2007 – 6.004,5 tys. zł,
- rok 2008 – 145,6 tys. zł.

Budowa sfinansowana została ze środków własnych oraz z kredytu przeznaczonego na zakup gruntu oraz wpłaty zgodnych z harmonogramami płatności określonymi w umowach z nabywcami.

WILGA VII – inwestycja w toku

Inwestycja realizowana w Warszawie, na Gocławiu u zbiegu ulic Jana Nowaka Jeziorańskiego i Rechniewskiego pn. WILGA VII.

W ramach tej inwestycji powstają:

- mieszkania jednopokojowe o metrażach od 35 do 38,5 m²,
- mieszkania dwupokojowe o metrażach od 45 do 59 m²,
- mieszkania trzypokojowe o metrażach od 62 do 77 m²,
- mieszkania czteropokojowe o metrażach 91 lub 101 m².

Każde z mieszkań posiada obszerny balkon, taras lub loggię. Mieszkania wychodzące na poziom patio (urządzone na poziomie I piętra na płycie garażowej) posiadają dodatkowo własne ogródki.



Istnieje możliwość dokupienia do każdego z mieszkań miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (na poziomie -1 lub parteru). Na parterze budynku zaplanowano umieszczenie lokali usługowych.

Znaczna część oferty obejmuje najpopularniejsze wśród klientów mieszkania dwupokojowe. Dla mieszkań o metrażu ok. 60 m² Spółka przygotowała specjalną ofertę aranżacji architektonicznej, dzięki której można uzyskać mieszkanie trzypokojowe (pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz dwie sypialnie). Również dla mieszkań jednopokojowych istnieje specjalna oferta aranżacji architektonicznej. Dotyczy ona mieszkań o metrażu ok. 40 m². Dzięki jej wprowadzeniu w mieszkaniu jednopokojowym uzyskać można pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz oddzielny pokój sypialniany. Obie te oferty spotykają się ze sporym zainteresowaniem nabywców.

70% mieszkań obecnie oferowanych w inwestycji kwalifikuje się do rządowego programu „RODZINA NA SWOIM”. Zakupem mieszkania przy wsparciu tego programu zainteresowana jest spora część nabywców, głównie młodzi ludzie wieku do 35 lat.

Atutem inwestycji jest jej lokalizacja. Gocław zapewnia dobrą komunikację z Centrum miasta dzięki bliskości Tras Siekierkowskiej i Łazienkowskiej. Do 2012 roku powstanie również linia tramwajowa łącząca Gocław z ulicą Waszyngtona zapewniającym szybką komunikację z Centrum. Inwestycja zapewnia również bliskość centrów handlowych i rozrywkowych, co jest też uznawane jest za walor. Jednocześnie w bliskim sąsiedztwie znajdują się szkoły, basen, banki.

Osiedle Słoneczne – inwestycja w toku



Osiedle „SŁONECZNE” w miejscowości Nowa Wola ul. Orna, Gmina Lesznowola składać się będzie docelowo z 16 domów w zabudowie bliźniaczej + jeden dom wolnostojący na działce o łącznej powierzchni 1,22 ha. Oferta obejmuje 5 typów segmentów: typ A i B o powierzchni ok. 168 m², typ C i D o powierzchni ok. 191 m², segment typu E (wolnostojący) o powierzchni ok. 235 m². Segmenty posadowione są na działkach o powierzchni 528- 634 m².

Osiedle położone jest w odległości ok. 20 km od Centrum (dojazd ul. Puławską), wkomponowane jest w zabudowę willową, nieopodal CH Auchan. Mieszkańcy osiedla będą mieli dostęp do gminnego zespołu szkół i przedszkoli, dobrze zorganizowaną opiekę zdrowotną oraz możliwość sportu i rekreacji na terenach leśnych.

Osiedle Przy Parku II – inwestycja w toku



Osiedle Przy Parku II w miejscowości Zamienie przy ul. Cynamonowej powstanie, jako drugi etap istniejącego osiedla Przy Parku i obejmować będzie cztery segmenty w zabudowie szeregowej o powierzchni ok. 112 m² każdy na działkach ok. 350 m².

6.1.2. Struktura sprzedaży Emitenta

Tabela 6.6. Struktura sprzedaży produktów i usług Emitenta w podziale na rodzaj budownictwa i formę własności gruntu, na którym realizowana jest inwestycja

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Budownictwo wielo-mieszkaniowe realizowane na gruntach spółdzielni	32 741	87%	28 960	93%	35 370	76%
Budownictwo jednorodzinne realizowane na gruntach własnych	5 001	13%	2 041	7%	11 336	24%
RAZEM:	37 741	100%	31 001	100%	46 707	100%

Źródło: Emitent

Tabela 6.7. Struktura sprzedaży produktów i usług Emitenta w podziale na obszary geograficzne

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Warszawa	32 741	87%	28 960	93%	35 370	76%
Miejscowości podwarszawskie	5 001	13%	2 041	7%	11 336	24%
RAZEM:	37 741	100%	31 001	100%	46 707	100%

Źródło: Emitent

Tabela 6.8. Struktura sprzedaży towarów i materiałów Emitenta

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Konstancin - Ogrody Bielawy	0	0%	19 140	18%	3 528	11%
Zamienie - Przy Parku	441	59%	4 226	4%	1 606	5%
Zamienie - Dworski Park	0	0%	0	0%	27 997	85%
JANTAR BIS "A"	3	0%	33 688	31%	0	0%
JANTAR BIS "B"	129	17%	50 837	47%	0	0%
Inne	173	23%	0	0%	0	0%
RAZEM:	745	100%	107 890	100%	33 131	100%

Źródło: Emitent

W okresie od 2007 do 2009 roku głównym źródłem przychodów ze sprzedaży Emitenta było budownictwo wielo-mieszkaniowe realizowane na gruntach powierzonych, należących do spółdzielni. Emitent realizuje inwestycje wielo-mieszkaniowe głównie na terenie dzielnicy Praga Południe (obszar Goławia). Do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent zrealizował na tym rynku 3 obiekty usługowo-mieszkaniowe (łącznie 472 mieszkania, 31 lokali usługowych). Na Goławiu zlokalizowany jest również aktualnie realizowany budynek mieszkalno - usługowy pn. WILGA VII oraz kolejne planowane inwestycje (WILGA IV, zadania 7 i 8 oraz JUGOSŁOWIAŃSKA). Do chwili obecnej na terenie Warszawy (w dzielnicy Ursynów) Spółka zrealizowała inwestycję jednorodzinną – osiedle KRANOWOLSKA (19 domów).

Udział przychodów ze sprzedaży z budownictwa jednorodzinnego, realizowanego na gruntach własnych stanowi w okresie 2007-2009 ¼ sumy przychodów ze sprzedaży produktów i usług, zapewniając stabilne źródło pokrycia kosztów stałych Spółki. Emitent realizuje budownictwo jednorodzinne na obszarze gminy Lesznówola. W miejscowości Zamienie Spółka zrealizowała I etap osiedla domów w zabudowie szeregowej, a obecnie przygotowuje realizację drugiego etapu tej inwestycji. Inwestycja charakteryzuje się dobrym

połączeniem komunikacyjnym i zlokalizowana jest w pobliżu starego parku dworskiego. W miejscowości Nowa Wola zlokalizowane będzie kameralne osiedle 16 domów w zabudowie bliźniaczej (oraz jeden dom wolnostojący). Spółka zrealizowała również osiedle 39 domów jednorodzinnych na terenie gminy Konstancin Jeziorna w miejscowości Bielawa.

Emitent koncentruje swoją sprzedaż w 100% na rynku krajowym.

6.1.3. Sezonowość przychodów Emitenta

Zjawisko sezonowości zawierania umów o wybudowanie lokali mieszkalnych i usługowych oraz sprzedaży wybudowanych lokali na rynku praktycznie zanikło w ciągu ostatnich trzech lat. Wpływ na taki stan rzeczy miała hossą i bessą w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, a zakupy wynikają z ciągłych potrzeb własnych zwłaszcza w przypadku produktów oferowanych przez Emitenta.

Nieznaczne tylko ożywienie w branży nieruchomości można zaobserwować wiosną i jesienią. W miesiącach od lutego do kwietnia i od września do listopada organizowane są targi mieszkaniowe, które powodują zwiększone zainteresowanie klientów. W okresach tych również banki ożywiają kampanie reklamową swoich produktów kredytowych. Zainteresowanie sprzedażą nieznacznie słabnie w okresie urlopowym: czerwiec, lipiec i sierpień. Jednocześnie obserwuje się znaczący wzrost popytu w każdym przypadku rozpoczęcia inwestycji w nowej atrakcyjnej lokalizacji.

6.1.4. Główni dostawcy Emitenta

Największymi dostawcami Emitenta w zakresie świadczenia usług budowlanych są: PPU „REDOX” Sp. z o.o., POL-AQUA SA, EDBUD SA. PPU „REDOX” Sp. z o.o., jako największy dostawca Emitenta jest również pośrednio powiązany ze Spółką z racji tego, część akcjonariuszy Emitenta jest jednocześnie udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o., Powiązanie obu spółek poprzez wspólnych akcjonariuszy/udziałowców powoduje, iż wysoki udział PPU „REDOX” Sp. z o.o. w całości usług budowlanych dostarczanych Emitentowi, nie stanowi uzależnienia dla Emitenta, a dzięki efektom synergii obie spółki są w stanie efektywnie konkurować z innymi podmiotami z branży budowlanej.

Specyfika realizacji wielorodzinnych projektów budowlanych wraz ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gośćów Lotnisko zakłada zapewnienie przez Spółdzielnię gruntów pod budowę mieszkań, co czyni z SM Gośćów Lotnisko jednego z bardziej znaczących dostawców Spółki. Biorąc pod uwagę specyfikę i wieloletnią współpracę Emitenta ze Spółdzielnią i wspólny interes biznesowy tej współpracy, Emitent nie wykazuje uzależnienia od tego dostawcy.

6.1.5. Główni odbiorcy Emitenta

Finalnymi odbiorcami emitenta zarówno w zakresie domów jednorodzinnych jak i mieszkań są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast mieszkania sprzedawane są na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Emitentowi przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gośćów Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Emitenta wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Emitent odpowiedzialny jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez spółdzielnię. Wspólny cel spółdzielni jak i Emitenta, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Emitent nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, ani innych odbiorców. Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku problemów finansowych SM Gośćów Lotnisko Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia części kosztów stałych). Ryzyko związane ze współpracą ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gośćów Lotnisko zostało opisane w Czynnikiach Ryzyka w Prospekcie.

6.1.6. Wskazania wszystkich istotnych nowych produktów lub usług, które zostały wprowadzone na rynek

W okresie od roku 2007 do dnia zatwierdzenia Prospektu nie zostały wprowadzone istotne nowe produkty i usługi w ramach działalności prowadzonej przez Emitenta.

6.2. Główne rynki działalności Emitenta

6.2.1. Opis otoczenia w jakim Emitent prowadzi swoją działalność

Główne rynki, na których Emitent prowadzi działalność:

Emitent prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy. Budownictwo wielorodzinne Spółka realizuje głównie na terenie dzielnicy Praga Południe (obszar Gocławia), gdzie prowadzi lub prowadziła następujące inwestycje:

- ✓ w trakcie realizacji: budynek mieszkalno - usługowy pod nazwą „WILGA VII”;
- ✓ w przygotowaniu: „WILGA VII zad. 7 i 8” i „JUGOSŁOWIAŃSKA”;
- ✓ zrealizowane: 3 obiekty mieszkaniowo-usługowe: „JANTAR”, „JANTAR BIS A” i „JANTAR BIS B” - łącznie 472 mieszkania i 31 lokali usługowych.

W ramach budownictwa jednorodzinnego Emitent realizował lub realizuje inwestycje w Warszawie i na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy:

- ✓ na terenie Gminy Ursynów Emitent zrealizowane Osiedle „Krasnowolska” - 19 domów w zabudowie szeregowej
- ✓ na terenie Gminy Lesznowola Emitent prowadzi lub prowadził następujące inwestycje:
 - w trakcie realizacji: Osiedle „Przy Parku II” w miejscowości Zamienie - 4 segmenty w zabudowie szeregowej, o powierzchni 112 m² każdy, stanowią drugi etap już zrealizowanego osiedla „Przy Parku”;
 - w przygotowaniu: Osiedle „Słoneczne” w miejscowości Nowa Wola - 16 segmentów w zabudowie bliźniaczej i 1 dom wolnostojący;
 - zrealizowane: Osiedle „Przy Parku” I etap - 15 segmentów w zabudowie bliźniaczej.
- ✓ na terenie gminy Konstancin Jeziorna w miejscowości Bielawa zrealizowane Osiedle „Ogrody Bielawy” - 39 domów w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej;
- ✓ w ramach przygotowania inwestycji – Osiedle Park Dworski (wspólnie z Edbud SA po 50%) zaprojektowano 270 domów jednorodzinnych, opracowano plan zagospodarowania, a następnie dokonano sprzedaży inwestycji w ww. stanie zaawansowania

Otoczenie w jakim Emitent prowadzi działalność:

Według danych GUS, w okresie styczeń-grudzień 2009 roku oddano do użytkowania 160.079 mieszkań, tj. o 3,1% mniej niż przed rokiem i o 19,7% więcej niż w analogicznym okresie 2007 roku. Największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mieli deweloperzy, którzy w 2009 roku oddali 72.353 mieszkania, tj. o 8,5% więcej niż w poprzednim roku, co stanowiło 45,2% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Inwestorzy indywidualni wybudowali 72 211 mieszkań (o 13,4% mniej niż przed rokiem). Spółdzielnie mieszkaniowe w okresie dwunastu miesięcy 2009 roku oddały do użytkowania 7.373 mieszkania, tj. o 14,7% mniej niż przed rokiem. Pozostali inwestorzy (budownictwo komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe) oddali do użytkowania w ciągu dwunastu miesięcy 2009 roku łącznie 8.142 mieszkania, tj. o 25,2% więcej niż w poprzednim roku.

W okresie styczeń-grudzień 2009 r. w województwie mazowieckim wybudowano o 0,7% mieszkań więcej niż przed rokiem (tj. oddano 38.415 mieszkań).

Tabela 6.9. Budownictwo mieszkaniowe w roku 2009

Forma budownictwa	2009				
	XII			I-XII	
	liczba mieszkań	XII 2008=100%	XI 2009=100%	liczba mieszkań	I-XII 2008=100%
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem	16.762	56,1%	113,3%	160.079	96,9%
Spółdzielcze	664	73,5%	82,8%	7.373	85,3%
Indywidualne	8.701	49,4%	128,0%	72.211	86,6%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	6.337	60,3%	103,1%	72.353	108,5%
Pozostałe	1.060	124,9%	101,4%	8.142	125,2%
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem	8.390	121,9%	81,6%	142.901	81,8%
Spółdzielcze	268	211,0%	116,0%	4196	73,6%
Indywidualne	3.409	97,0%	68,5%	89.783	93,2%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	4.309	145,7%	90,6%	44.323	66,1%
Pozostałe	404	144,8%	128,7%	4.599	81,8%
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia					
Ogółem	14.606	94,2%	126,4%	178.801	77,7%
Spółdzielcze	183	61,8%	265,2%	3.715	68,0%
Indywidualne	7.916	96,7%	117,4%	102.947	90,9%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	5.525	87,2%	129,3%	63.411	62,7%
Pozostałe	982	144,2%	206,7%	8.728	84,6%

Źródło: Publikacja Głównego Urzędu Statystycznego „Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2009 r.” [www.stat.gov.pl]

Analizując powyższe dane należy mieć na względzie fakt, iż wzrost w 2009 roku liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest rezultatem decyzji o rozpoczęciu inwestycji mieszkaniowych podejmowanych w latach 2006-2007 czyli okresu dobrej koniunktury na rynku nieruchomości. Obecną sytuację na rynku lepiej odzwierciedlają dane z kategorii „inwestycje rozpoczęte”. Tutaj jednak należy uwzględnić fakt, iż pojęcie „inwestycje rozpoczęte” oznacza te projekty budowlane, na które zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Wg danych zebranych przez firmę REAS monitorującą rynek nieruchomości w Polsce, w 2009 roku w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu do sprzedaży wprowadzono ok. 17,4 tys. mieszkań. Na terenie ww. miast powstaje 50-60% wszystkich mieszkań budowanych w Polsce na sprzedaż.

Warszawa to bez wątpienia największy rynek mieszkaniowy w Polsce. To tutaj koncentrują się największe inwestycje mieszkaniowe, tutaj też generowany jest największy popyt na nowe mieszkania. Jest to rynek o największym potencjale, najwyższych cenach, ale i największych wymaganiach nabywców.

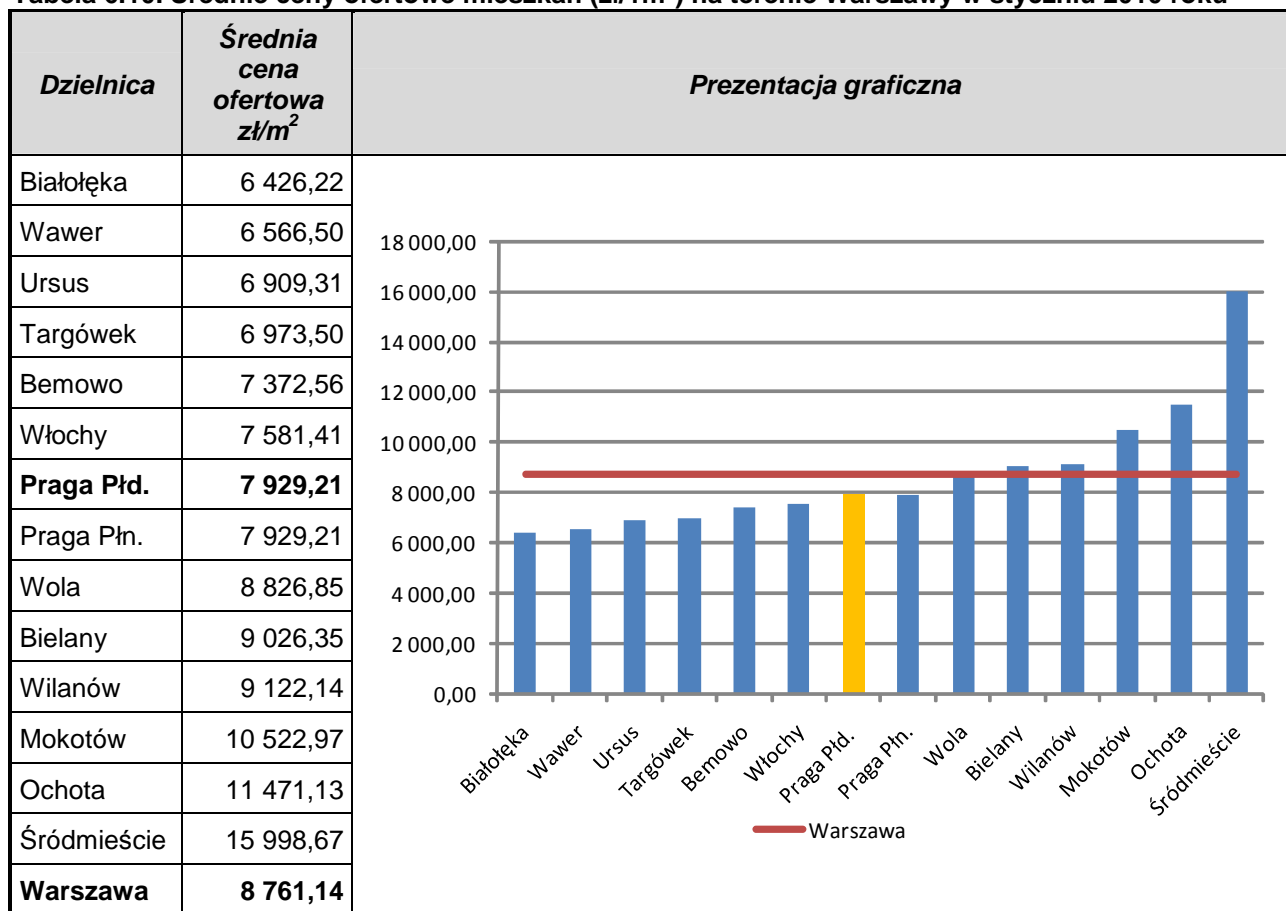
Od dłuższego czasu preferencje nabywców mieszkań na rynku warszawskim pozostają bez zmian. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania położone w centralnych lokalizacjach po lewej stronie Wisły. Największą popularnością cieszą się dzielnice: Mokotów (20%), Ursynów (20%) oraz Bemowo (10%). Z pewnością dzielnicą do pewnego stopnia niedocenianą jest Praga Południe. Ta korzystnie zlokalizowana dzielnica, znajdująca się w bezpośredniej bliskości centrum miasta i Wisły, pozostaje zaniedbana ze

względów społecznych. Zmienić ten fakt może decyzja o budowie stadionu narodowego w dzielnicy Praga Południe. Miasto będzie zmuszone dokonać w tym rejonie licznych inwestycji, które doprowadzą do poprawy infrastruktury drogowej, transportu publicznego oraz stanu bezpieczeństwa.

Emitent działa na rynku warszawskim, przede wszystkim w dzielnicy Praga Południe (dokładnie; na obszarze Gocławia). Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica, znajdując się w odległości ok. 5 km od ścisłego centrum Warszawy jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Dla mieszkańców aktywnie spędzających czas jest tu spore zaplecze sportowo – rekreacyjne (m. in. Basen Wodnik, hala sportowa Saska). Mieszkańcy mają dostęp do opieki medycznej. Nie brakuje tu również życia kulturalnego.

Średnia cena oferowanych do sprzedaży mieszkań w dzielnicy Praga Południe wynosi 7.929,21 zł/m², (dla całej Warszawy kształtuje się na poziomie 8.761,14 zł/m² – dane uzyskane przez Emitenta na podstawie cen ofertowych inwestycji z rynku pierwotnego ogłaszanych w serwisie www.tabelaofert.pl). Pierwotny rynek nieruchomości warszawskich jest bardzo zróżnicowany pod względem oferty cenowej, szczególnie z uwagi na lokalizację inwestycji. Najniższe ceny oferują deweloperzy w dzielnicach peryferyjnych takich jak Białołęka czy Wawer. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokotów, Ochota i Śródmieście. Różnice te nie wynikają jedynie z lokalizacji inwestycji, ale również z różnic w standardzie lokali. Najdroższe dzielnice oferują lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie zaliczane do kategorii apartamentów. Prezentowane poniżej zestawienie obejmuje dane dotyczące cen ofertowych. Szacuje się jednak, że ceny transakcyjne są niższe od ofertowych średnio o 6,9%.

Tabela 6.10. Średnie ceny ofertowe mieszkań (zł/m²) na terenie Warszawy w styczniu 2010 roku



Źródło: Serwis internetowy www.tabelaofert.pl - dane o cenach ofertowych inwestycji z rynku pierwotnego

Według danych przedstawionych w „Przewodniku po rynku mieszkaniowym. Jesień 2009” wydawanym przez MuratorEXPO obserwując obecne oferty na rynku warszawskim największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania:

- ✓ na I, II lub III piętrze (odpowiednio 22%, 31% i 22%),

- ✓ o metrażu do 45 m² lub od 45 do 65 m² (odpowiednio 21%, 50%),
- ✓ z dwoma lub trzema pokojami (odpowiednio 48% i 41%),
- ✓ najchętniej z kuchnią jako oddzielnym pomieszczeniem (49%).

W procesie wyborów klientów spada znaczenie lokalizacji mieszkania, a rośnie znaczenie funkcjonalności i wygody. Ludzie obecnie chcą mieszkać wygodnie w funkcjonalnych mieszkaniach i cenią to bardziej niż dobrą lokalizację mieszkania.

Rok 2009 na rynku nieruchomości charakteryzował się wysokim poziomem podaży (wynikającym m.in. z oddawania do użytkowania inwestycji mieszkaniowych, które rozpoczęto na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury), spadkiem liczby nowych inwestycji mieszkaniowych, niewielką aktywnością konsumentką w pierwszej połowie 2009 roku oraz wzrostem popytu na mieszkania w drugiej połowie roku, a także ustabilizowaniem się cen sprzedaży mieszkań (po okresie spadków w pierwszej połowie roku).

Na przełomie roku 2009 i 2010 zaobserwowano zainteresowanie oraz wzrost popytu na mieszkania dwu- i trzypokojowe oraz pozytywną zmianę sytuacji związanej z pozyskiwaniem finansowania poprzez kredytowanie.

6.2.2. Pozycja i otoczenie konkurencyjne Emitenta

Pozycję konkurencyjną Spółki należy rozpatrywać odrębnie na rynku wielo-mieszkaniowym na terenie Pragi Południe (Goćławia) i odrębnie na rynku domów jednorodzinnych na obszarze gminy Lesznowola.

Na terenie Goćławia oprócz ED invest S.A. inwestycje prowadzą trzy spółki: spółka Acciona Nieruchomości, spółka Przy Promenadzie Sp. K oraz Dom Development SA. Acciona Nieruchomości oferuje inwestycję zlokalizowaną w kwartale ulic Fieldorfa, Kwiatkowskiego i Jugosłowiańskiej. W ofercie pozostało już tylko kilkanaście mieszkań o dużych metrażach (80,75 – 128,0 m²) w cenach od 6.000 do 7.400 zł/m². Przy Promenadzie Sp. K. realizuje inwestycję w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji WILGA VII przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Oferta tej spółki obejmuje mieszkania w metrażach od 49,9 m² do 115,5 m² w cenach od 7.259 do 9.000 zł/m². Dom Development realizuje budowę Osiedla Saska Kępa, na terenie którego powstanie łącznie 1585 mieszkań w 11 budynkach, budowa obejmowała będzie łącznie III etapy. Oferta tej spółki, w ramach Osiedla Saska Kępa, obejmuje obecnie mieszkania w metrażach od 38,2 m² do 131,5 m² w cenach od 7.150 zł/m². Ponadto Dom Development realizuje budowę Osiedla Adria, na którym powstanie 656 mieszkań zlokalizowanych w 5 budynkach. Oferta tej spółki, w ramach Osiedla Adria, obejmuje obecnie mieszkania w metrażach od 38,2 m² do 106,3 m² w cenach od 6.690 zł/m² do 8.800 zł/m² (średnia cena w I etapie realizacji to 7.610 zł/m²). W ofercie Emitenta znajdują się mieszkania zaprojektowane z zachowaniem max. kameralności o powierzchniach optymalnych w poszczególnych kategoriach metrażowych tj. od 35 do 101 m², 1,2,3, i 4 pokojowe w cenach od 6.800 do 8.200 zł/m².

Rynek sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Lesznowola jest bardziej zróżnicowany. Ofertą sprzedaży domów na tym obszarze posiada kilka firm. Poniżej zestawienie ofert konkurencyjnych firm oraz Emitenta.

Tabela 6.11. Zestawienie ofert firm konkurencyjnych w stosunku do Emitenta na terenie gminy Lesznowola

Lp.	Nazwa Dewelopera	Metraż domu	Metraż działki	Cena całości
1.	UNIDEVELOPMENT Osiedle Polnych Maków, Zamienie	179 – 186 m ²	303 – 600 m ²	od 730.000 do 843.000 zł
2.	Nasze Miasteczko, Nasze Miasteczko II, Lesznowola	131,8 m ²	240 - 260 m ²	od 709.000 do 719.000 zł
3.	Osiedle Wśród Pól, Zamienie	125 - 160 m ²	200 - 400 m ²	od 600 000 do 825 000 zł
4.	Siedlisko Konwalie, Lesznowola	151 - 171 m ²	185 – 334 m ²	od 620 000 do 755 000 zł

Źródło: Emitent

Tabela 6.12. Oferta Emitenta na terenie gminy Lesznówola

Lp.	Lokalizacja	Metraż domu	Metraż działki	Cena całości
1.	PRZY PARKU II, Zamienie	112 m ²	372 – 380 m ²	od 608.000 do 631.000 zł
2.	OSIEDLE SŁONECZNE Nowa Wola	168 - 235 m ²	528 - 901 m ²	od 668.000 do 982.000 zł

Źródło: Emitent

Cechą charakterystyczną oferty Emitenta jest fakt, iż obejmuje ona domy w osiedlach dobrze skomunikowanych z Warszawą. Spółka oferuje relatywnie większe domy zlokalizowane na większych działkach w porównywalnych cenach.

W kontekście planów rozwojowych Emitenta (nawiązanie współpracy z spółdzielniami mieszkaniowymi na terenie Warszawy oraz prywatnymi właścicielami gruntów), w zakresie działalności Spółki do najważniejszych konkurentów Emitenta zaliczyć można również:

- ✓ segment mieszkań popularnych: Dom Development, J.W. Construction Holding, Polnord, Budimex Nieruchomości, Acciona Nieruchomości, Gant, Dolcan;
- ✓ segment apartamentów o podwyższonym standardzie: Dom Development, Echo Investment, Pirelli Pekao Real Estate, Atlas Estates, LC Corp, Acciona Nieruchomości, WAN, Marvipol, Triton Development, Robyg, Fadesa Prokom, Ronson i kilka małych firm zagranicznych realizujących pojedyncze, dobrze zlokalizowane projekty o atrakcyjnej architekturze i wysokiej jakości;

6.2.3. Założenia wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Założenia wszelkich stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej oraz perspektyw rozwoju rynku, na którym działa Spółka zostały poczynione na podstawie materiałów publikowanych przez GUS, spółki giełdowe, opublikowanych przez Rzeczpospolitą, materiały informacyjne i strony internetowe konkurentów.

W tych miejscach w Prospekcie, w których ww. źródła nie zostały wskazane, założeniem dla wszelkich informacji dotyczących pozycji konkurencyjnej Emitenta jest wiedza jego Zarządu o działalności Spółki i jej konkurencji.

Emitent nie dysponuje badaniami dotyczącymi konkretnych wartości wielkości udziału rynkowego, które są autoryzowane przez podmiot zewnętrzny, specjalizujący się w takich badaniach. Opinie przedstawione w Prospekcie są oparte na własnych informacjach i danych posiadanych przez Emitenta z tytułu znajomości i wiedzy o rynku, na którym funkcjonuje.

6.2.4. Przewagi konkurencyjne

W opinii Zarządu Emitenta, głównymi przewagami konkurencyjnymi Spółki są:

- ✓ atrakcyjność realizowanych projektów inwestycyjnych (bliskość Centrum miasta, dobra komunikacja, bezpośrednie sąsiedztwo centrów handlowych i kulturalnych, funkcjonalne rozkłady mieszkań, metraż mieszkań odpowiadający zapotrzebowaniu rynku);
- ✓ relatywnie korzystna cena (również dzięki synergii występującym w wyniku bliskiej współpracy z PPU „REDOX” Sp. z o.o.) i jej relacja do jakości budowanych mieszkań;
- ✓ formuła realizacji projektów inwestycyjnych na podstawie umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Emitentem a spółdzielniami mieszkaniowymi, pozwalająca wykorzystać istniejącą infrastrukturę i optymalizująca koszty budowy budynków mieszkaniowych;
- ✓ rozłożona na raty płatność za działki, wartość działek wyliczona realnie, proporcjonalnie do aktualnych cen sprzedaży lokali;
- ✓ aktywne zarządzanie procesem inwestycyjnym, począwszy od pozyskania gruntu, przez decyzje

administracyjne, projektowanie, wykonawstwo robót, komercjalizacja budowanych lokali, przekazywanie budynków do użytkowania; elastyczność organizacji pozwalająca na szybkie reagowanie na zmiany rynkowe;

- ✓ wieloletnie doświadczenie Zarządu Emitenta i jego kadry w zakresie budowy, organizacji, marketingu i sprzedaży budownictwa mieszkaniowego

6.2.5. Strategia Emitenta

Celem strategicznym Emitenta jest budowa silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności lekarskich obiektów usługowych przeznaczonych na cele medyczne). Aby zrealizować swój cel firma zdefiniowała i wykonuje następujące cele operacyjne:

- ✓ koncentracja na projektach zapewniających wysoką stopę zwrotu;
- ✓ dostarczenie szerokiego zakresu produktów i usług w całym procesie inwestycyjnym począwszy od projektowania, a kończąc na marketingu i sprzedaży;
- ✓ zapewnienie wysokiej jakości wykonawstwa projektów w celu uzyskania wyższej rentowności (konkurencyjna cena, dobra lokalizacja, staranne wykończenie obiektów);
- ✓ aktywne zarządzanie jakością i kontrola nad wykonywanymi projektami budowlanymi;
- ✓ implementacja proekologicznych, energooszczędnych technologii w postaci zastosowania w inwestycjach budowlanych nowoczesnych rozwiązań służących wydatnemu zmniejszeniu strat energii oraz efektywnemu jej wytwarzaniu i wykorzystaniu;
- ✓ dywersyfikacja produktowa (plany wejścia w segment budownictwa komercyjnego) oraz ewentualnie geograficzna.

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania, w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy, w dużej części mieszące się w programie „Rodzina na swoim”. Emitent zamierza także budować domy mieszkalne w systemie jednorodzinny na terenach wokół Warszawy – jako program uzupełniający do budownictwa wielorodzinnego. W sektorze komercyjnym Spółka zamierza skupić się na budowie lekarskich obiektów z przeznaczeniem na cele medyczne na terenie Warszawy.

Najważniejszym rynkiem dla Spółki ma pozostać obszar aglomeracji warszawskiej, a najważniejszym sektorem – budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne w wysokim standardzie w przedziale średnich cen.

Działania rozwojowe w obszarze technologii

Jednym z kierunków rozwoju Emitenta jest wdrożenie na rynek proekologicznych, energooszczędnych technologii w postaci zastosowania w inwestycjach budowlanych nowoczesnych rozwiązań służących wydatnemu zmniejszeniu strat energii oraz efektywnemu jej wytwarzaniu i wykorzystaniu.

Zgodnie z założeniami inwestycyjnymi każdy dom mieszkalny posiadałby indywidualny projekt wskazujący, jaki powinien być udział poszczególnych urządzeń w zasilaniu obiektu; takich jak pompy ciepła, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaniczne oraz systemy wentylacji mechanicznej z rekuperacją ciepła (powtórne wykorzystane zużytego ciepłego powietrza). Projekty te mają za zadanie stworzyć w pełni kompatybilny, funkcjonalny i zintegrowany system „inteligentnego” sterowania wszelkimi instalacjami mającymi wpływ na obniżenie zużycia energii oparty na centrali komputerowej.

Dalszym krokiem obniżającym straty energii jest dążenie do wprowadzenia we wznoszonych obiektach technologii wykorzystującej połączenie certyfikowanego tworzywa high-tech RAU-FIBRO z nowoczesną, energooszczędną konstrukcją profili okiennych eliminujących konieczność stosowania dodatkowych zbrojeń stalowych. Wprowadzenie poszczególnych technologii będzie poprzedzone szczegółową analizą kosztów inwestycyjnych w odniesieniu do materiałów eksploatacyjnych.

Wdrożenie powyższych technologii będzie miało na celu podniesienie jakości świadczonych usług i docelowo powinno spowodować wzrost prestiżu i wiarygodności Emitenta a także promocję jego usług i produktów.

6.3. Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na informacje podane w punktach 6.1. i 6.2.

Czynnikiem nadzwyczajnym mającym wpływ na działalność podstawową Emitenta i rynki było niewątpliwie spowolnienie gospodarcze, które przełożyło się na załamanie dobrej koniunktury na rynku nieruchomości. Głównym czynnikiem, który spowodował obniżenie się popytu na budownictwo mieszkaniowe było ograniczenie dostępności do kredytów hipotecznych dla osób fizycznych przez banki komercyjne poprzez zaostrzenie warunków przyznawania kredytów oraz zwiększenie ich kosztu, po części wynikające również z wprowadzenia przez KNF rekomendacji S. Spadek zainteresowania nabyciem nieruchomości wynikał również z pogorszenia się koniunktury na rynku pracy. Negatywnie na popyt na rynku nieruchomości oddziaływało podwyższone ryzyko kursowe. Słaba waluta krajowa wpływała na zwiększenie kosztów obsługi kredytów walutowych.

Należy zaznaczyć, że istotny wpływ na działalność Emitenta miała śmierć jednego ze współników Spółki w 2009 r. i związane z tym istotne zmiany w akcjonariacie Spółki.

Zdaniem Zarządu Emitenta, na dzień zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego nie wystąpiły inne czynniki nadzwyczajne, które miały wpływ na działalność podstawową Emitenta.

6.4. Uzależnienie Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu nie występuje uzależnienie Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych.

6.5. Umowy istotne Emitenta zawierane w normalnym toku

Opisane umowy zostały uznane przez Emitenta za istotne dla jego działalności i pozycji na rynku ze względu na przedmiot umów, ich wartość oraz konsekwencje dla dalszej działalności Emitenta. Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanych umów określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.1. Umowy z wykonawcami

6.5.1.1. Umowa Nr ED 762/06 o realizację inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy JANTAR BIS-BUD. A” zawarta dnia 27 czerwca 2006 r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. zmieniona Aneksami nr 1, 2 i 3

Na mocy Umowy poprzednik prawny Emitenta – spółka EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. działając jako Generalny Realizator Inwestycji powierzył Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu REDOX Sp. z o.o. kompleksowe wykonanie inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy JANTAR BIS-BUD. A” w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego róg Meissnera.

Strony ustaliły termin odbioru robót na dzień 15 grudnia 2007 r., który następnie, na mocy aneksu nr 3 podpisanego między stronami dnia 10 grudnia 2007 r., przedłużono do dnia 29 lutego 2008 r.

Wynagrodzenie przysługujące wykonawcy ustalono na 19.280.000,00 PLN, a następnie, na mocy aneksu nr 1 podpisanego między stronami dnia 9 sierpnia 2006 r., zwiększono o 250.000,00 PLN. Ostatecznie, na mocy aneksu nr 3 podpisanego między stronami dnia 10 grudnia 2007 r., ryczałtowe wynagrodzenie przysługujące wykonawcy ustalono na 21.430.000,00 PLN.

Umowa została zrealizowana dnia 19 maja 2008 r.

Do dnia 15 czerwca 2011 r. obowiązuje okres rękojmi zabezpieczony gwarancją należytego usunięcia wad lub usterek na kwotę 1.031.854,50 PLN.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.1.2. Umowa Nr 122/BC/2006 o realizację inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy JANTAR BIS-BUD. B” zawarta dnia 3 lipca 2006 r. ze spółką POLNORD S.A. i rozliczona na mocy porozumienia z dnia 17 marca 2009 r.

Na mocy Umowy poprzednik prawny Emitenta – spółka EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. działając jako Generalny Realizator Inwestycji powierzył spółce POLNORD S.A. kompleksowe wykonanie inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy JANTAR BIS-BUD. B” w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego róg Meissnera.

Strony ustaliły termin odbioru robót na dzień 30 listopada 2007 r.

Wynagrodzenie przysługujące wykonawcy ustalono na 27.641.500,00 PLN.

Umowa została zrealizowana dnia 30 grudnia 2008 r. i rozliczona na podstawie porozumienia podpisanego dnia 17 marca 2009 r., zgodnie z którym wynagrodzenie przysługujące wykonawcy zwiększono do kwoty 28.927.167,93 PLN.

Do dnia 31 grudnia 2011 r. obowiązuje okres rękojmi zabezpieczonej kaucją gwarancyjną na kwotę 1.396.295,13 PLN.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.1.3. Umowa o wspólnym przedsięwzięciu zawarta dnia 19 września 2006 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław - Lotnisko” a EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zmieniona Aneksem nr 1 z dnia 18 czerwca 2009 r.

Na mocy Umowy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław - Lotnisko” udostępniła poprzednikowi prawnemu Emitenta – spółce EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. grunty o powierzchniach 5.449 m² i 4.688 m² oraz teren o powierzchni 44.404 m², objęty decyzją Zastępcy Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy Warszawa Praga Południe z dnia 8 lutego 1989 r., oznaczony jako osiedle Wilga VI – na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław – WILGA VII i VI” polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej (budynki z garażami podziemnymi), z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w hali garażowej, z możliwością przekształcenia w prawo odrębnej własności lokalu i prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, natomiast EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązała się:

- działać jako pełnomocnik Spółdzielni, Generalny Realizator i Wykonawca,
- przygotować dokumenty i uzyskać decyzje o warunkach zabudowy dla poszczególnych etapów przedsięwzięcia (przedsięwzięcie składa się z etapów I, II, III i IV; na etap I składają się zadania 1 i 2),
- przygotować projekty budowlane i uzyskać decyzje o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych etapów, wraz z wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów,
- prowadzić zgodnie ze sztuką i prawem budowlanym wszelkie roboty określone w projekcie budowlanym budowlane każdego etapu,
- zapewnić niezbędne nadzory w zakresie wymaganym prawem budowlanym,
- wykonać geodezyjną dokumentację powykonawczą,
- zrealizować akwizycję oraz działania marketingowe zmierzające do pozyskania nabywców na budowane w ramach Umowy lokale, garaże i stanowiska garażowe, a także podpisać z nabywcami umowy o budowę lokalu, garażu i stanowisk garażowych,
- przygotować i sfinansować koszty dokumentów niezbędnych do dokonania wpisów do ewidencji gruntów, budynków i lokali oraz księgach wieczystych, związanych z przedmiotem Umowy.

Realizacja etapu I zadanie 1 lub 2 Umowy została zaplanowana na dzień 30 grudnia 2011 r.

Z uwagi na podział Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław - Lotnisko” ustalenia dotyczące etapu II zostaną dokonane po podpisaniu stosownych porozumień pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław - Lotnisko” i Spółdzielnią Mieszkaniową „Wilga 2000”.

Realizacja etapu III i IV Umowy została zaplanowana na dzień 30 grudnia 2013 r.

W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia realizacji Umowy, Spółdzielni przysługiwać będą od Emitenta kary umowne w wysokości 0,015% wartości netto przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5 % wartości przedmiotu Umowy netto dla poszczególnych zadań i etapów.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Spółdzielnię z przyczyn leżących po jej stronie, Spółdzielnia zwróci Emitentowi wszystkie nakłady poniesione przez niego w związku z realizacją Umowy, a ponadto wypłaci karę umowną w wysokości 10% wartości przedsięwzięcia.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Emitenta z przyczyn leżących po jego stronie, Spółdzielnia jest uprawniona do zachowania wniesionych przez Emitenta opłat za udostępnienie terenu pod inwestycję, a ponadto Emitent wypłaci karę umowną w wysokości 10% wartości zrealizowanego przedsięwzięcia.

Emitent obowiązany jest udzielić rękojmi na roboty budowlane, branżowe, dostawy i wbudowane materiały na okres 3 lat od daty końcowego odbioru poszczególnych zadań i etapów inwestycyjnych. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi Emitent przedłoży Spółdzielni, z chwilą podpisania protokołu końcowego odbioru każdego zadania i etapu inwestycyjnego, nieodwołalną i bezwarunkową na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kwotę stanowiącą 3% kwoty wskazanej poniżej dla każdego z poszczególnych etapów.

Wartość przedmiotu Umowy określono wstępnie:

- dla etapu I na kwotę 40.500.000,00 PLN netto,
- dla etapu II na kwotę 29.700.000,00 PLN netto,
- dla etapu III na kwotę 33.750.000,00 PLN netto,
- dla etapu IV na kwotę 27.000.000,00 PLN netto.

Umowa w trakcie realizacji. Z tytułu wykonywania przedmiotu umowy poprzednik prawny Emitenta i Emitent otrzymał na dzień 28 lutego 2010 r. 11.917.562,83 PLN netto.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisaną umowę określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.1.4. Umowa Nr EN/1/2008 o realizację inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” zawarta dnia 30 września 2008 r. ze spółką EDBUD S.A. wypowiedziana przez spółkę EDBUD S.A. dnia 27 stycznia 2009 r. i rozliczona na mocy porozumienia z dnia 15 czerwca 2009 r.

W wykonaniu umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006r. (pkt. 6.5.1.3.) poprzednik prawny Emitenta – spółka EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. działając jako Generalny Realizator Inwestycji powierzył spółce EDBUD S.A. kompleksowe wykonanie inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” w Warszawie przy ul. Rechniewskiego róg Nowaka-Jeziorańskiego.

Strony ustaliły termin odbioru robót na dzień 31 sierpnia 2010 r.

Wynagrodzenie przysługujące wykonawcy ustalono na 58.900.000,00 PLN.

Dnia 27 stycznia 2009 r. umowa została wypowiedziana przez spółkę EDBUD S.A., w skutek czego dnia 15 czerwca 2009 r. Emitent zawarł ze spółką EDBUD S.A. porozumienie, na mocy którego wartość nierozliczonych robót wykonanych do dnia 27 stycznia 2009 r. strony ustaliły na 661.392,00 PLN, która to kwota, zgodnie z wolą stron, stanowi całość rozliczenia robót poprzez kompensatę ww. należności z karą umowną za nieterminowe usunięcie wad budynku 35 Jantar I.

Umowa z podmiotem powiązany z Emitentem.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisaną umowę określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.1.5. Umowy o budowę lokali o numerach: W/24/6/2009, W/25/7/2009, W/26/13/2009, W/27/14/2009, W/28/20/2009, W/29/27/2009, W/30/28/2009, W/31/34/2009, W/32/135/2009, W/33/150/2009, W/34/153/2009, W/35/154/2009, W/36/156/2009

zawarte z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. z dnia 23 czerwca 2009r.

Zgodnie z treścią umowy inwestycyjnej z dnia 23 czerwca 2009r. wraz z aneksem (opis pkt. 22.2 Prospektu) oraz w wykonaniu umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2009r. wraz z aneksem (opis pkt. 6.5.1.3.) Emitent - zgodnie z pełnomocnictwem otrzymanym od Spółdzielni Mieszkaniowej „GOŚLAW-LOTNISKO” upoważniającym go do prowadzenia w jej imieniu procesu inwestycyjnego na nieruchomości położonej w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka-Jeziorańskiego - zawarł z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. umowę na wybudowanie dla tego Przedsiębiorstwa 13 lokali mieszkalnych i 13 miejsc parkingowych w garażu podziemnym, na łączną kwotę 6.259.500,00 PLN. Strony są uprawnione do jednostronnego odstąpienia od wszystkich lub części zawartych umów o budowę lokali w terminie od dnia 15 lipca 2010r. w zakresie do 50% zawartych umów, a od pozostałej części umów od dnia 15 marca 2011r. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od poszczególnych umów o budowę lokalu Emitent zwróci Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu REDOX Sp. z o.o. całą wpłaconą przez niego kwotę w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu, na rachunek wskazany przez to Przedsiębiorstwo powiększoną o realny koszt pozyskania kredytu bankowego

Na dzień zatwierdzenia Prospektu kwota należności została uiszczona na rzecz Emitenta w całości.

Umowa z podmiotem powiązany z Emitentem.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisaną umowę określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.1.6. Umowa Nr EN/1/2009 o realizację części inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” zawarta z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. z dnia 18 lipca 2009 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 15 kwietnia 2010 r.

Zgodnie z opisaną powyżej umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006r. (pkt. 6.5.1.3.) Emitent jako następcą prawny Spółki Edbud Nieruchomości Sp. z o.o. działając jako Generalny Realizator Inwestycji powierzył Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu REDOX Sp. z o.o. wykonanie określonych robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” w Warszawie przy ul. Rechniewskiego róg Nowaka-Jeziorańskiego.

Rozpoczęcie robót nastąpiło w dniu 22 czerwca 2009r. Termin zakończenia robót i ogłoszenia gotowości do odbioru ustalony został na dzień 28 lutego 2011r., a następnie na mocy Aneksu Nr 1 podpisanego dnia 15 kwietnia 2010 r. przesunięty na dzień 30 maja 2011r.

Za wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zakresem robót wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w łącznej wysokości 45.300.000,00 PLN. Wynagrodzenie będzie wypłacane wykonawcy zgodnie ze stanem procentowego zaawansowania realizacji poszczególnych etapów w okresach nie krótszych niż 1 miesiąc.

W przypadku opóźnienia w realizacji poszczególnych etapów robót ujętych w harmonogramie, stanowiącym załącznik do umowy, o więcej niż 60 dni kalendarzowych, Emitent może odstąpić od umowy z winy wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest również do zapłacenia kary umownej za każdy dzień kalendarzowy opóźnienia w wysokości 0,015% całkowitej wartości przedmiotu umowy. W przypadku opóźnienia wykonawcy w usuwaniu ujawnionych wad i usterek, wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,015% wynagrodzenia netto za dany element robót. Zapisy umowy zabezpieczają roszczenia Emitenta z tytułu wad przedmiotu umowy poprzez ograniczenia wypłaty wynagrodzenia za roboty bądź pomniejszenia tego wynagrodzenia.

W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia realizacji umowy, wykonawca zapłaci Emitentowi za każdy dzień zwłoki karę umowną w wysokości 0,015% wynagrodzenia wykonawcy, łącznie nie więcej jednak niż 10% wynagrodzenia wykonawcy.

Umowa zawiera zapisy dotyczące rękojmi i gwarancji w stosunku do wykonawcy z tytułu wad przedmiotu umowy stwierdzonych w toku dokonywania obioru.

Umowa realizowana jest terminowo.

Umowa z podmiotem powiązany z Emitentem.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.1.7. Umowa z dnia 21 lipca 2010r.o realizację części inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII” zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko” a ED invest S.A.

W związku z realizacją przez Emitenta Umowy o Wspólnym Przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku dotyczącej budowy zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie, w dniu 21 lipca 2010 roku. Emitent zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław - Lotnisko” umowę dotyczącą wybudowania ze środków Spółki i środków pozyskanych z kredytu 11 lokali mieszkalnych w powstającym zespole zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie za cenę 5.074.920 zł netto. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Spółdzielnia ustanowi na rzecz Spółki odrębną własność każdego z lokali. Emitentowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od jej zawarcia w przypadku nie zawarcia w tym czasie umowy kredytu lub nie spełnienia warunków umowy kredytowej. Emitent zamierza skorzystać z umownego prawa odstąpienia. (Umowa o Wspólnym Przedsięwzięciu – szczegóły pkt 6.5.1.3.).

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.2. Umowy z projektantami

6.5.2.1. Umowa Nr 246/2009 o opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej dla ul. Nowaka-Jeziorańskiego oraz pełnienie nadzoru autorskiego zawarta dnia 10 grudnia 2009 r. z Biurem Architektonicznym FS & P ARCUS Sp. z o.o.

Na mocy Umowy Emitent powierzył spółce Biuro Architektoniczne FS & P ARCUS Sp. z o.o. opracowanie dla ul. Nowaka-Jeziorańskiego kompletnej dokumentacji projektowej w pełnym zakresie branżowym, obejmującej wszystkie fazy projektowania, a także pełnienie nadzoru autorskiego nad ww. inwestycją wykonywaną na podstawie opracowanej dokumentacji.

Biuro Architektoniczne FS & P ARCUS Sp. z o.o. zobowiązało się do wykonania dokumentacji projektowej w następujących terminach:

- decyzja środowiskowa wymagana przepisami – 15 maja 2010 r.;
- koncepcja wielobranżowa drogi na odcinku ul. Fieldorfa – ul. Rychtera (rondo 1) – 20 stycznia 2010 r.;
- projekt budowlano-wykonawczy (Etapu I) – 20 maja 2010 r.;
- decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego – 20 sierpnia 2010 r.

Wynagrodzenie przysługujące spółce Biuro Architektoniczne FS & P ARCUS Sp. z o.o. ustalono na 156.000,00 PLN.

Umowa realizowana jest terminowo.

Powyższa umowa została uznana przez Emitenta za istotną dla dalszej jego działalności bowiem jej terminowa realizacja pozwoli Emitentowi na planowane rozpoczęcie znaczących inwestycji.

6.5.3. Wspólne przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław - Lotnisko”

6.5.3.1. Umowa o wspólnym przedsięwzięciu zawarta dnia 29 lipca 2003 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław - Lotnisko” a EDBUD Sp. z o.o. oraz EDBEER Sp. z o.o. zmieniona Aneksami nr 1 z dnia 29 lipca 2003 r. i nr 2 z dnia 3 lutego 2006 r.

Na mocy Umowy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław - Lotnisko” udostępniła poprzednikowi prawnemu Emitenta – spółce EDBEER Sp. z o.o. grunt o powierzchni 55.696 m² oznaczony jako osiedle Jantar II na

realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Jantar II”, zadanie 4, polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie prawa odrębnej własności lokalu, natomiast EDBEER Sp. z o.o. zobowiązała się wykonać:

- projekt budowlany stanowiący podstawę do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- roboty budowlane w zakresie określonym w projekcie budowlanym,
- nadzór inwestorski i autorski w zakresie wymaganym prawem budowlanym i decyzją o pozwoleniu na budowę,
- akwizycję oraz działania marketingowe zmierzające do pozyskania nabywców na budowane w ramach Umowy lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i stanowiska garażowe, a także wraz ze Spółdzielnią podpisać z nabywcami umowy realizacyjne.

Umowa została zrealizowana dnia 31 grudnia 2007 r.

Spółka EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. udzieliła rękojmi na roboty budowlane na okres do dnia 31 grudnia 2010 r.

Wartość przedmiotu Umowy określono wstępnie na kwotę 30.000.000,00 PLN netto.

Z tytułu wykonania przedmiotu Umowy poprzednik prawny Emitenta otrzymał 41.968.190,60 PLN netto.

Różnica pomiędzy wstępnie określoną wartością przedmiotu Umowy a kwotą końcową wynika z faktu, iż każdorazowo umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawierane są na podstawie aktualnych cen wykonawstwa oraz cen sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, natomiast finalne rozliczenie tych umów następuje po zakończeniu pełnego cyklu inwestycyjnego łącznie z przekazaniem budynku do użytkowania, co wynosi zazwyczaj około dwa i pół roku.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.3.2. Umowa o wspólnym przedsięwzięciu zawarta dnia 10 marca 2005 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław - Lotnisko” a EDBUD Sp. z o.o. oraz EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zmieniona Aneksem nr 1 z dnia 14 czerwca 2006 r.

Na mocy Umowy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław - Lotnisko” udostępniła poprzednikowi prawnemu Emitenta – spółce EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. grunt o powierzchni ok. 20.000 m² oznaczony jako osiedle JANTAR I na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „GOĆŁAW – JANTAR BIS” polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej (dwa budynki z garażami podziemnymi oraz urządzeniem i uzbrojeniem terenu inwestycyjnego), z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie prawa odrębnej własności lokalu, natomiast EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązała się wykonać:

- projekt budowlany stanowiący podstawę do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- roboty budowlane w zakresie określonym w projekcie budowlanym,
- dokumentację powykonawczą zgodnie ze sztuką i prawem budowlanym,
- nadzór inwestorski i autorski w zakresie wymaganym prawem budowlanym i decyzją o pozwoleniu na budowę,
- akwizycję oraz działania marketingowe zmierzające do pozyskania nabywców na budowane w ramach Umowy lokale, garaże i stanowiska garażowe, a także wraz ze Spółdzielnią podpisać z nabywcami umowy realizacyjne.

Umowa została zrealizowana dnia 30 grudnia 2008 r.

Spółka EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. udzieliła rękojmi na roboty budowlane na okres do dnia 30 grudnia 2011 r. a na zabezpieczenie roszczeń z tytułu udzielonej rękojmi przedłożyła Spółdzielni nieodwołalną i bezwarunkową gwarancję bankową / ubezpieczeniową na kwotę 1.458.900,00 PLN.

Wartość przedmiotu Umowy określono wstępnie na kwotę 48.630.000,00 PLN netto.

Z tytułu wykonania przedmiotu Umowy poprzednik prawny Emitenta i Emitent otrzymał 82.602.582,25 PLN

netto.

Różnica pomiędzy wstępnie określoną wartością przedmiotu Umowy a kwotą końcową wynika z faktu, iż każdorazowo umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawierane są na podstawie aktualnych cen wykonawstwa oraz cen sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, natomiast finalne rozliczenie tych umów następuje po zakończeniu pełnego cyklu inwestycyjnego łącznie z przekazaniem budynku do użytkowania, co wynosi zazwyczaj około dwa i pół roku. Znaczący wpływ na niedoszacowanie wartości Umowy miał także bardzo duży wzrost cen spowodowany pojawieniem się w tym okresie zwiększonego popytu wynikającego z dużej dostępności kredytów hipotecznych.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.3.3. Umowa o wspólnym przedsięwzięciu zawarta dnia 18 grudnia 2007 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław - Lotnisko” a EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zmieniona Aneks nr 1 z dnia 10 marca 2010 r.

Na mocy Umowy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław - Lotnisko” udostępniła poprzednikowi prawnemu Emitenta – spółce EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. grunty o powierzchniach 10.411 m², 11.067 m² oraz 4.231 m² na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław – ISKRA VI” polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej (budynki z garażami podziemnymi), z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie prawa odrębnej własności lokali i prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, natomiast EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązała się:

- działać jako pełnomocnik Spółdzielni, Generalny Realizator i Wykonawca,
- przygotować dokumenty i uzyskać decyzje o warunkach zabudowy dla poszczególnych etapów przedsięwzięcia (przedsięwzięcie składa się z etapów I, II, i III),
- przygotować projekty budowlane i uzyskać decyzje o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych etapów, wraz z wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów,
- prowadzić zgodnie ze sztuką i prawem budowlanym wszelkie roboty określone w projekcie budowlanym budowlane każdego etapu,
- zapewnić niezbędne nadzory w zakresie wymaganym prawem budowlanym,
- wykonać geodezyjną dokumentację powykonawczą,
- zrealizować akwizycję oraz działania marketingowe zmierzające do pozyskania nabywców na budowane w ramach Umowy lokale, garaże i stanowiska garażowe, a także podpisać z nabywcami umowy o budowę lokalu, garażu i stanowisk garażowych,
- przygotować i sfinansować koszty dokumentów niezbędnych do dokonania wpisów do ewidencji gruntów, budynków i lokali oraz księgach wieczystych, związanych z przedmiotem Umowy.

Realizacja etapów I, II i III Umowy została zaplanowana na dzień 30 grudnia 2014 r.

W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia realizacji Umowy, Spółdzielnia przysługiwać będą od Emitenta kary umowne w wysokości 0,015% wartości netto przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% wartości przedmiotu Umowy netto dla poszczególnych etapów.

W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, innych aniżeli przewidziane w Umowie, Spółdzielnia zwróci Emitentowi wszystkie nakłady poniesione przez niego w związku z realizacją Umowy, a ponadto wypłaci karę umowną w wysokości 10% wartości przedsięwzięcia.

W przypadku niewykonania Umowy przez Emitenta lub odstąpienia od Umowy z przyczyn innych niż przewidziane w Umowie, Spółdzielnia jest uprawniona do zachowania wniesionych przez Emitenta opłat za udostępnienie terenu pod inwestycję, a ponadto Emitent wypłaci karę umowną w wysokości 10% wartości zrealizowanego przedsięwzięcia.

Emitent obowiązany jest udzielić rękojmi na roboty budowlane, branżowe, dostawy i wbudowane materiały na okres 3 lat od daty końcowego odbioru poszczególnych etapów inwestycyjnych. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi Emitent przedłoży Spółdzielni, z chwilą podpisania protokołu końcowego odbioru każdego etapu inwestycyjnego, nieodwołalną i bezwarunkową na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub

ubezpieczeniową na kwotę stanowiącą 3% kwoty wskazanej poniżej dla każdego z poszczególnych etapów.

Wartość przedmiotu Umowy określono wstępnie:

- dla etapu I na kwotę 69.000.000,00 PLN netto,
- dla etapu II na kwotę 80.314.000,00 PLN netto,
- dla etapu III na kwotę 29.183.000,00 PLN netto.

Z tytułu wykonywania przedmiotu Umowy poprzednik prawny Emitenta i Emitent nie otrzymał na dzień 31 grudnia 2010 r. środków pieniężnych. Umowa realizowana jest terminowo.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisaną umowę określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

6.5.4. Umowa pośrednictwa zbycia zawarta dnia 11 marca 2010 r. pomiędzy Emitentem a EMMERSON S.A.

Na mocy Umowy Emitent zlecił spółce EMMERSON S.A. pośrednictwo przy zawarciu umowy o budowę lokalu usługowego o powierzchni 353 m² lub 397,5 m² (w zależności od aranżacji klienta) położonego w Warszawie u zbiegu ulic Nowaka Jeziorańskiego i Rechniewskiego w budynku mieszkalno-usługowym o nazwie „WILGA VII” (obiektu). Zgodnie z Umową zakończenie budowy planowane jest na marzec 2011 r. W ramach przyjętego zlecenia spółka EMMERSON S.A. zobowiązała się do:

- wyszukiwania potencjalnych kontrahentów zamierzających nabyć obiekt,
- sporządzenia oraz prezentacji potencjalnym kontrahentom ofert zbycia obiektu,
- koordynowania wizyt kontrahentów zamierzających nabyć obiekt,
- podjęcia na własny koszt działań marketingowych według własnego uznania,
- pomocy przy obsłudze organizacyjnej i finalizacji transakcji.

Wynagrodzenie należne spółce EMMERSON S.A. w przypadku zawarcia przez Emitenta umowy o budowę obiektu z klientem skierowanym przez EMMERSON S.A. wynosi 2,9% od wartości transakcji netto.

W przypadku odstąpienia przez Emitenta bądź przez klienta skierowanego przez EMMERSON S.A. od ww. umowy o budowę obiektu, spółka EMMERSON S.A. zobowiązana jest zwrócić Emitentowi 90% otrzymanego wynagrodzenia.

Umowa zawarta została na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez strony z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia (wypowiedzenie nie dotyczy klientów skierowanych przez EMMERSON S.A. w trakcie trwania Umowy, przez okres 18 miesięcy od jej rozwiązania).

W przypadku zawarcia transakcji objętej Umową z pominięciem spółki EMMERSON S.A. z klientem skierowanym przez tę spółkę, Emitent zapłaci karę umowną w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia naliczonego od ceny ofertowej obiektu.

Powyższa umowa została uznana przez Emitenta za istotną dla dalszej jego działalności bowiem jej terminowa realizacja pozwoli Emitentowi na planowane rozpoczęcie znaczących inwestycji.

6.5.5. Umowy ubezpieczenia

6.5.5.1. Polisa nr 2361000494 ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów niepublicznej spółki kapitałowej wystawiona dla Emitenta przez AIG Europe S.A. Oddział w Polsce dnia 28 maja 2009r.

Umowa zawarta została na okres od 24 maja 2009 r. do 23 maja 2010 r. Składka wynosi 11.500,00 PLN

Suma ubezpieczenia (limit łączny) wynosi 5.000.000,00 PLN. Ustanowiono także następujące podlimity:

- koszty postępowania przygotowawczego – 5.000.000,00 PLN,

- grzywny i kary cywilnoprawne – 500.000,00 PLN,
- koszty odzyskania dobrego imienia – 500.000,00 PLN,
- zaległości podatkowe Emitenta na podstawie art. 116 Ordynacji podatkowej – 5.000.000,00 PLN.

6.5.5.2. Polisa nr PO/00155559/2009 ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadanego mienia oraz prowadzonej działalności wystawiona dla Emitenta przez Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Oddział Małopolski dnia 18 września 2009r.

Umowa zawarta została na okres od 20 września 2009 r. do 19 września 2010 r.

Składka wynosi 6.100,00 PLN.

Suma ubezpieczenia wynosi 3.000.000,00 PLN na jedno zdarzenie i 4.000.000,00 PLN na wszystkie zdarzenia. Ustanowiono także następujące sublimity:

- szkody wyrządzone osobom trzecim przez podwykonawców Emitenta – 1.000.000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia,
- szkody powstałe po przekazaniu wykonanej pracy lub usługi w użytkowanie odbiorcy – 3.000.000,00 PLN na jedno zdarzenie i 4.000.000,00 PLN na wszystkie zdarzenia,
- szkody wyrządzone przez pojazdy nie podlegające obowiązkowemu ubezpieczeniu OC – 500.000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia,
- 3.000.000,00 PLN na jedno i 4.000.000,00 PLN na wszystkie zdarzenia w odniesieniu do szkód ładunkowych (załadunek, wyładunek, przeładunek),
- 500.000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia w odniesieniu do szkód wraz z następstwami we wszelkiego rodzaju instalacjach w szczególności światłowodowych, elektrycznych, teletechnicznych, informatycznych.

Na podstawie klauzuli odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorstw budowlanych strony rozszerzyły zakres ubezpieczenia o szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone w trakcie prowadzenia prac budowlanych.

6.5.5.3. Umowa ubezpieczeniowa

Umową z dnia 27 kwietnia 2010 r. zawartą pomiędzy Generali Życie T.U. S.A. każdy z członków Zarządu Emitenta został ubezpieczony na życie ubezpieczeniowymi funduszami kapitałowymi Ubezpieczyciela. Miesięczna składka wynosić będzie po 5.000,00 PLN.

Umowa została zawarta na 5 lat.

6.5.5.4. Polisy ubezpieczenia dotyczące samochodów istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Tabela 6.13. Polisy ubezpieczenia dotyczące samochodów istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
ERGO HESTIA S.A.	901005383037	07.06.2010 – 06.06.2011	146 721,31 PLN	4 123,33 PLN	OC, AC, Hestia Car Assistance Mercedes-Benz GLK 320 CDI 4MATIC, WB 1114E
PZU S.A.	PME10002586	19.03.2010 – 18.03.2011	98.900,00 PLN	6.014,00 PLN	OC, AC, PREMIUM Mercedes Benz ML 350, WD77367

Źródło: Emitent

Na mocy umowy nr L129413 została zawarta umowa leasingu na samochód osobowy Mercedes Benz GLK 320 CDI 4MATIC, WB 1114E pomiędzy Mercedes Benz Leasing Polska Sp. z o.o. (Finansujący) a ED INVEST S.A. (Korzystający) na okres umowy leasingowej 36 miesięcy. Cena całkowita pojazdu z ubezpieczeniem wynosi 163, 785. 31 PLN.

6.5.5.5. Umowy Kredytu, pożyczki

Dnia 24.08.2010r. została zawarta umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego złotowego nr 1676/06/2010/1157/L/OBR pomiędzy Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie a ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z treścią umowy BOŚ S.A. udziela ED Invest S.A. kredytu obrotowego nieodnawialnego w kwocie 3 500 000,00 PLN (trzy miliony pięćset tysięcy złotych 00/100), na okres od 24.08.2010r. do 23.08.2011r. z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy realizowanej przez ED Invest S.A. inwestycji WILGA VII.

Zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi stanowi:

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w BOŚ S.A.
- 3) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w DEUTSCHE Bank SA
- 4) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w Banku Gospodarstwa Krajowego
- 5) Hipoteka umowna zwykła w kwocie 3 500 000,00 PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1 750 000,00 PLN, na nieruchomości w Nowej Woli, objętej księgą wieczystą o numerze KW nr WA5M/00432381/3, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie
- 6) Hipoteka łączna na lokalach mieszkaniowych, o wartości z wyceny min. 1 500 000,00 PLN, wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji „WILGA VII” w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie, na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 12/3 z obrębu 3-06-07, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00166815/6, wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej.

Kwota wykorzystanego kredytu podlega oprocentowaniu według zmiennej stawki oprocentowania, która wynosi WIBOR 1M + 3,5 p.p. marży.

BOŚ SA pobierze prowizję przygotowawczą w wysokości 52 500,00 PLN, tj. 1,5% od kwoty kredytu oraz

naliczy prowizję za gotowość od niewykorzystanej części kredytu lub transzy kredytu za każdy dzień. Prowizja za gotowość wynosi 3,6% w stosunku rocznym.

Za podstawowe kryterium istotności przyjmuje się wartość opisanej umowy określaną jako 10% kapitałów własnych Emitenta, a więc do wartości w skali roku przekraczającej 2.58 mln zł.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu pożyczek.

6.6 List intencyjny podpisany 25 sierpnia 2010r. pomiędzy ED Invest SA i SADIE INVESTMENTS sp. z o.o. dotyczący wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego-mieszaniowego

Dnia 25 sierpnia 2010r. został podpisany list intencyjny pomiędzy ED Invest SA i SADIE INVESTMENTS Sp. z o.o.

SADIE INVESTMENTS Sp. z o.o. posiada prawo wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni 13 268 m.kw. położonej przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie uwidocznionej pod nr KW Wa4m/00392561/9 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1 865m.kw. uwidocznionej pod nr KW WA4M/00148819/8.

ED Invest SA, jako spółka budowlano-deweloperska, określiła wstępnie parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na obu wyżej wymienionych nieruchomościach według następujących wskaźników: pierwsza nieruchomość – powierzchnia użytkowa mieszkań i usług możliwych do wykonania to ok. 22000m.kw. powierzchnia użytkowa mieszkań + 1000 m.kw. powierzchnia użytkowa usług, druga nieruchomość – powierzchnia użytkowa mieszkań i usług możliwych do wykonania to 4600m. kw. powierzchnia użytkowa mieszkań + 600m. kw. powierzchnia użytkowa usług.

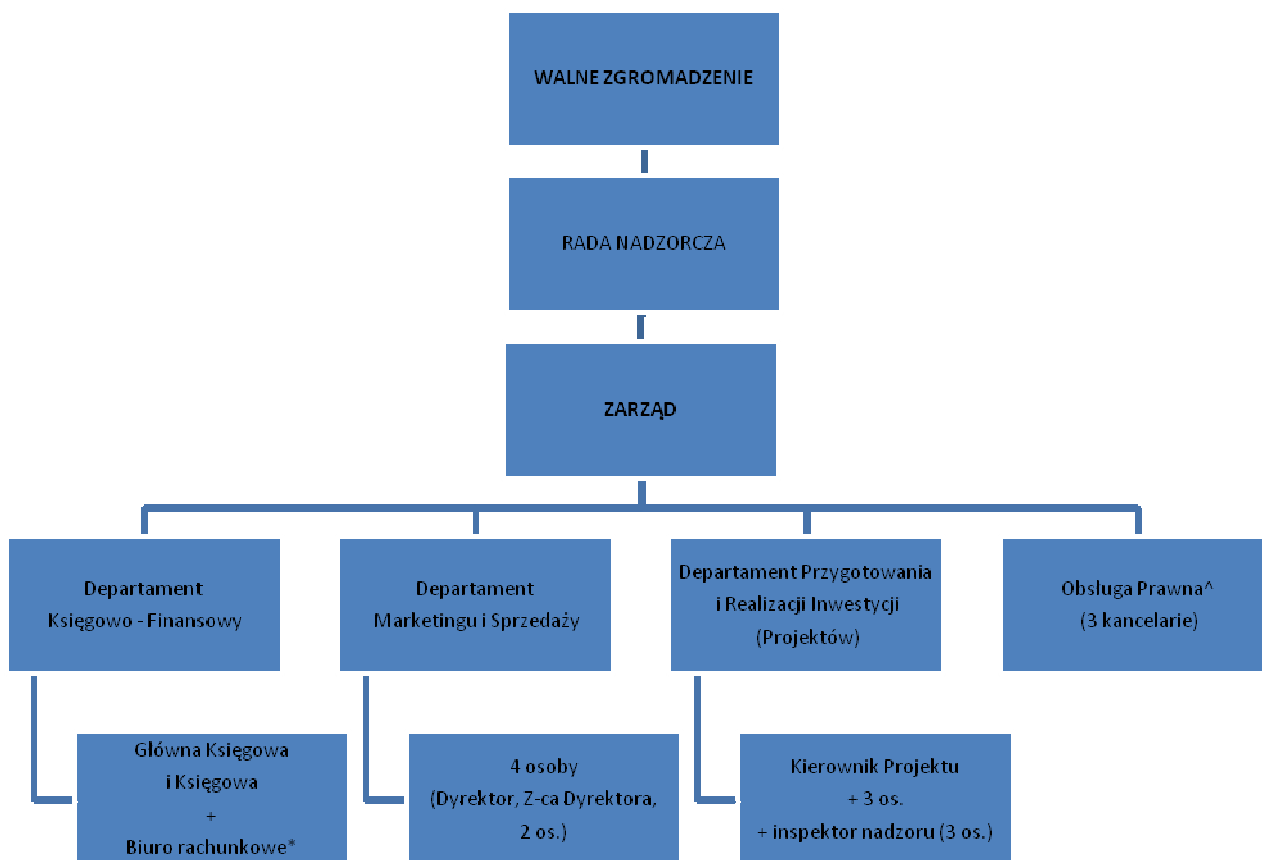
Strony listu intencyjnego planują zrealizowanie zabudowy mieszkalno-usługowej wg parametrów opisanych powyżej.

Strony ustalą zasady wzajemnych rozliczeń i sposób realizacji projektów oraz ich finansowania niezwłocznie po przeprowadzeniu przez ED Invest SA emisji akcji serii B. Realizacje powyższe nie będą realizowane ze środków uzyskanych z emisji akcji Serii B.

Przedsięwzięcia opisane powyżej będą finansowane z części zysków wypracowanych przez ED invest oraz w drodze pozyskania finansowania zewnętrznego.

7. Struktura organizacyjna

Struktura organizacyjna Emitenta



* zewnętrzne podmioty, współpracujące z Emitentem

7.1. Krótki opis grupy, do której należy Emitent, oraz miejsca Emitenta w tej grupie – w przypadku Emitenta, który jest częścią grupy

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent nie tworzy Grupy Kapitałowej.

Pomiędzy Emitentem a Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. nie zachodzi stosunek dominacji, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Emitent nie jest wobec Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Pomiędzy Emitentem a Redox Invest Sp. z o.o. nie zachodzi stosunek dominacji, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Emitent nie jest wobec Redox Invest Sp. z o.o. podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Pomiędzy Emitentem a Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa nie zachodzi stosunek dominacji, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Emitent nie jest wobec Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Jakkolwiek Członkowie Zarządu Emitenta – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są jedynymi udziałowcami oraz jedynymi członkami zarządów spółek Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. oraz Redox Invest Sp. z o.o. oraz posiadają po 49% udziałów w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, to w związku z faktem, iż podmiot dominujący może być tylko jeden a spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. i Redox Invest Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa nie pozostają wobec siebie w stosunku zależności ani dominacji, żadna z tych spółek nie jest wobec Emitenta podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 14 lit. c ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

7.2. Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta, Emitent na dzień zatwierdzenia Prospektu nie posiada podmiotów zależnych.

7.2.1. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta, Emitent nie posiada udziałów i akcji w innych przedsiębiorstwach.

8. Środki trwałe

8.1. Informacje dotyczące już istniejących lub planowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych, w tym dzierżawionych nieruchomości oraz jakichkolwiek obciążeń ustanowionych na tych aktywach

8.1.1. Istniejące lub planowane znaczące rzeczowe aktywa trwałe Emitenta

Tabela 8.1. Istniejące lub planowane znaczące aktywa trwałe Emitenta

Grupa wg Ustawy o Rachunkowości	Środek trwały	Wartość netto	Sposób posiadania	Obciążenia ustanowione na rzeczowych aktywach trwałych	
				Tytuł i rodzaj ustanowionego zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
(0) Grunty	1. Nowa Wola, KW WA5M/00432381/3	2.528.000,00 PLN	własność	BRAK	BRAK
	2. Zamienie, KW WA5M/00424128/3	109.127,00 PLN	użytkowanie wieczyste	BRAK	BRAK
(1) Budynki i lokale	Kontener	24.249,16 PLN	własność	BRAK	BRAK
(2) Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	BRAK				
(3) Kotły i maszyny energetyczne	BRAK				
(4) Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	BRAK				
(5) Specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	BRAK				
(6) Urządzenia techniczne	BRAK				
(7) Środki transportu	1. Mercedes-Benz GLK 320 CDI 4MATIC, WB 1114E	146 721,31 PLN	leasing	BRAK	BRAK
	2. Mercedes Benz ML 350, WD77367	98.900,00 PLN	leasing	BRAK	BRAK
(8) Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	BRAK				
SUMA		2.906 997,00 PLN			

Źródło: Emitent

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta opisane wyżej aktywa w postaci kontenera oraz dwóch samochodów marki Mercedes-Benz GLK 320 CDI 4MATIC, WB 1114E i i ML 350, WD77367 – nie są przedmiotem ustanowionych obciążeń natomiast są przedmiotem ubezpieczeń.

Szczegóły dotyczące ubezpieczeń środków trwałych w postaci samochodów zostały przedstawione w punkcie 6.5.5.4. Prospektu. Natomiast zgodnie z polisą nr 908200091024 Towarzystwa Ubezpieczeń Reasekuracji Warta S.A. z dnia 16.12.2009r. kontener został ubezpieczony na okres od 17.12.2009r. do 16.12.2010r w ramach ubezpieczenia mienia Emitenta od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej i posiadaniem mienia wykorzystywanego w tej działalności.

8.1.2. Opis nieruchomości Emitenta

8.1.2.1. Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Nowa Wola, Gmina Lesznowola, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie

Emitent jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Nowa Wola, Gmina Lesznowola, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie, stanowiącej niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 394 i obejmującą grunty rolne w klasie RIIIa, RIIIb i RIVa o powierzchni 12.200,00 m² (jeden hektar 22 ary).

Prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00432381/3 nie zawiera wpisów w dziale III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” ani w dziale IV „Hipoteka”.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznowola nr 58/VII/2003 z dnia 16 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z dn. 17 maja 2003 r. Nr 132, poz. 3238) ww. nieruchomość położona jest na terenie o przeznaczeniu podstawowym – obszar mieszkalnictwa jednorodzinnego i tak też zostanie wykorzystana przez Emitenta.

Opisane powyżej prawo do nieruchomości Emitent nabył od osób trzecich na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 czerwca 2007 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Marią Ogrodzińską-Zalewską Rep. A 2175/2007.

8.1.2.2. Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Zamienie, Gmina Lesznowola, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie

Emitent do dnia 5 grudnia 2009 roku jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Zamienie, Gmina Lesznowola, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie, obejmującej dwie niezabudowane działki o numerach ewidencyjnych 5/75 i 5/76 o łącznej powierzchni 1.940 m² i przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00424128/3. W dziale III przywołanej księgi wieczystej „Prawa, roszczenia i ograniczenia” wpisano obciążenie działki Emitenta na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazownia Warszawska z siedzibą w Warszawie nieodpłatnym i na czas nieoznaczony użytkowaniem, polegającym na prawie wstępu na nieruchomość w celu przeprowadzenia, zainstalowania i konserwacji sieci gazowej, ograniczonym do pasa gruntu o szerokości 2 m.

Nieruchomość przeznaczona jest pod budowę osiedla pod nazwą „PRZY PARKU II”, stanowiącego II etap inwestycji pod nazwą „PRZY PARKU”, zrealizowanej na działkach sąsiadujących z nieruchomością (w okresie od grudnia 2007 r. do czerwca 2009 r. nabywcom zostały sprzedane udziały w użytkowaniu wieczystym działek). Szczegółowy opis obu etapów inwestycji przedstawiono w pkt 6.1.1. Prospektu.

Opisane powyżej prawo do nieruchomości Emitent nabył od przedsiębiorstwa państwowego pod firmą Wytwórnia Surowic i Szczepionek „BIOMED” z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2005 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Wojciechem Szypkowskim Rep. A 1969/2005.

8.2. Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych

Z uwagi na charakter działalności Emitenta nie występują zagadnienia i wymogi związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie rzeczowych aktywów trwałych.

9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta

9.1. Sytuacja finansowa Emitenta

Przeгляdu sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta dokonano na podstawie zbadanych historycznych informacji finansowych, obejmujących sprawozdania finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku oraz porównywalne dane finansowe za okresy od 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku i od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku, sporządzonych według Polskich Standardów Rachunkowości (PSR).

9.1.1. Wskaźniki charakteryzujące efektywność działalności gospodarczej i zdolność regulowania zobowiązań Emitenta

Tabela 9.1. Wskaźniki charakteryzujące efektywność działalności gospodarczej Emitenta

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Rentowność działalności operacyjnej (EBIT)	38,8%	6,5%	24,8%
Rentowność EBITDA	39,3%	6,6%	24,8%
Rentowność sprzedaży brutto	38,9%	7,5%	25,6%
Rentowność netto	49,1%	7,9%	21,2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	36,1%	46,2%	166,4%
Rentowność aktywów (ROA)	19,8%	28,4%	16,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	43,6%	54,1%	170,6%

Źródło: Emitent

Algorytm obliczania wskaźników:

Rentowność kapitałów własnych (ROE)	=	$\frac{\text{zysk netto za okres ostatnich 12 miesięcy}}{\text{stan kapitałów własnych na koniec okresu}}$
Rentowność aktywów (ROA)	=	$\frac{\text{zysk netto za okres ostatnich 12 miesięcy}}{\text{stan aktywów na koniec okresu}}$
Rentowność sprzedaży brutto	=	$\frac{\text{zysk brutto na sprzedaży w okresie}}{\text{przychody ze sprzedaży w okresie}}$
Rentowność działalności operacyjnej (EBIT)	=	$\frac{\text{zysk na działalności operacyjnej w okresie}}{\text{przychody ze sprzedaży w okresie}}$
Rentowność EBITDA	=	$\frac{\text{zysk na działalności operacyjnej} + \text{amortyzacja w okresie}}{\text{przychody ze sprzedaży w okresie}}$
Rentowność netto	=	$\frac{\text{zysk netto w okresie}}{\text{przychody ze sprzedaży w okresie}}$
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	=	$\frac{\text{stan zobowiązań i rezerw ogółem na koniec okresu}}{\text{stan kapitałów własnych na koniec okresu}}$

W okresie 2007 – 2009 wskaźnik rentowności działalności operacyjnej Emitenta wykazywał znaczące wahania oscylując pomiędzy 6,5% w roku 2008 a 39,9% w roku 2009. Relatywnie niski poziom wskaźnika rentowności operacyjnej w 2008 roku wynikał z wygenerowania znaczącego wolumenu przychodów ogółem mającego swoją podstawę w wielkości przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów, które praktycznie nie występowały w roku 2009 oraz porównywalnym poziomie zysku na działalności operacyjnej. Poziom rentowności EBITDA, z uwagi na niską amortyzację, w całym okresie kształtuje się na podobnym poziomie do rentowności działalności operacyjnej. Działalność finansowa miała znikomy wpływ na kształtowanie się wyniku brutto, w związku z czym wskaźnik rentowności brutto, w latach 2007-2009 kształtował się na poziomie zbliżonym do wskaźnika rentowności działalności operacyjnej. Rentowność netto uwzględniająca efektywność funkcjonowania Spółki na wszystkich obszarach działalności, wykazywała podobne tendencje

jak rentowność operacyjna oraz brutto. Na rentowność netto w 2008 i 2009 roku miało dodatkowo wpływ rozliczenie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałego w latach ubiegłych.

Spadająca rentowność kapitałów własnych wynikała z kumulowania się zysków netto w ramach kapitałów własnych. Fluktuacja wskaźnika rentowności aktywów jest pochodną różnic w poziomie zysku netto (w szczególności w roku 2007 w porównaniu do lat 2008-2009) oraz wahaniami wielkości sumy bilansowej będących konsekwencją wyceny i rozliczania kontraktów długoterminowych realizowanych przez Emitenta w związku z prowadzoną działalnością operacyjną. Spadek poziomu wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych wynikał przede wszystkim z relatywnie niskiego poziomu stopy wypłaty dywidendy i kumulowania się zysku netto w ramach kapitałów własnych Emitenta.

9.1.2. Sytuacja finansowa Emitenta, jej zmiany i wynik na działalności operacyjnej oraz opis przyczyn istotnych zmian w zakresie koniecznym do zrozumienia i oceny działalności Emitenta jako całości

9.1.2.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Tabela 9.2. Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
I. Przychody ze sprzedaży	19 000	119 861	90 828
<i>zmiana w %</i>	-84%	32%	19%
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	37 741	31 001	46 707
2. Zmiana stanu produktów	-19 487	-19 031	10 990
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0
4. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	745	107 890	33 131
II. Koszty działalności operacyjnej	12 721	111 397	68 325
<i>zmiana w %</i>	-89%	63%	-7%
1. Amortyzacja	98	92	28
2. Zużycie materiałów i energii	159	291	2 040
3. Usługi obce	9 849	22 825	50 239
4. Podatki i opłaty	61	272	268
5. Wynagrodzenia	1 270	2 352	2 890
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	212	344	284
7. Pozostałe koszty rodzajowe	90	145	144
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	982	85 075	12 432
III. Zysk ze sprzedaży (I-II)	6 279	8 464	22 503
Pozostałe przychody operacyjne	1 313	214	35
Pozostałe koszty operacyjne	217	883	26
IV. Zysk na działalności operacyjnej	7 375	7 795	22 512
Przychody finansowe	43	1 238	762
Koszty finansowe	27	16	54
V. Zysk brutto na działalności gospodarczej	7 391	9 017	23 220
VI. Zysk brutto	7 391	9 017	23 220
Podatek dochodowy	-1 929	-474	3 960
VII. Zysk netto	9 320	9 491	19 260

Źródło: Emitent

W latach 2007-2009 przychody ze sprzedaży ogółem Emitenta ulegały znaczącym wahaniom, w szczególności dostrzegalny jest spadek przychodów ze sprzedaży ogółem w roku 2009. Przyczyną spadku przychodów, w szczególności ze sprzedaży towarów i materiałów, był fakt braku rozliczenia znaczących umów długoterminowych w 2009 roku, podczas gdy w 2008 roku dokonano rozliczenia projektu JANTAR BIS. (łącznie 84,5 mln zł przychodów). Wynikiem rozliczenia umów długoterminowych jest wykazanie w rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów. W 2009 roku Spółka rozpoczęła realizację inwestycji WILGA VI – I etap, którego pełne rozliczenie planowane jest na rok 2011, z tego tytułu w 2009 roku wykazywała jedynie przychody zgodne z stanem zaawansowania realizacji inwestycji pod pozycją przychody ze sprzedaży produktów i usług. Przychody ze sprzedaży produktów i usług, mimo spowolnienia gospodarczego i pogorszenia koniunktury na rynku budownictwa mieszkaniowego, w 2009 roku wzrosły o 22% w relacji do roku 2008, czego przyczyną jest rozpoczęcie inwestycji WILGA VI – I etap.

Szybsza dynamika spadku kosztów działalności operacyjnej, aniżeli spadku przychodów ogółem w 2009 roku powodowała, iż mimo znaczącego spadku przychodów ogółem (o 84%), zysk na sprzedaży spadł w 2009 roku jedynie o 26%. Dodatni wynik na pozostałej działalności operacyjnej powodował (w odróżnieniu od roku 2008), iż zysk na działalności operacyjnej (EBIT) w 2009 roku kształtował się na relatywnie podobnym poziomie jak w 2008 roku. Poziom pozostałych przychodów operacyjnych w 2009 roku był pochodną w dużym stopniu jednorazowego zdarzenia, które dotyczyło kar umownych należnych Emitentowi w wysokości 1.088,1 tys. zł.

Zysk netto obrazujący efektywność funkcjonowania Spółki na każdym obszarze działalności w latach 2007-2009 kształtował się na dodatnim poziomie. Największy wpływ na wielkość zysku netto we wszystkich analizowanych latach miała działalność podstawowa Emitenta. Istotny wpływ na poziom zysku netto w całym okresie prognozy miało rozliczanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałego w latach ubiegłych przy kalkulacji podatku dochodowego - dla porównania w 2009 roku rozliczenie aktywa, o którym mowa powyżej zwiększało wynik brutto o 1.929 tys zł, podczas gdy w 2008 roku jedynie o 474 tys. zł.

Wysoki zysk netto Spółki w 2007 r. pochodził w dużym stopniu z tytułu jednorazowego zdarzenia - sprzedaży nieruchomości należącej do Emitenta (Zamienie – Dworski Park). Z tytułu tej operacji Spółka zaksięgowała w 2007 r. jednorazowy zysk netto w wysokości 16.690,4 tys. zł.

9.1.2.2. Aktywa

Tabela 9.3. Wybrane pozycje aktywów (tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
A. AKTYWA TRWAŁE	6 844	3 482	10 036
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	8
II. Rzeczowe aktywa trwałe	192	306	184
III. Należności długoterminowe	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 651	3 175	9 845
B. AKTYWA OBROTOWE	40 230	29 964	104 897
I. Zapasy	2 855	4 345	9 274
II. Należności krótkoterminowe	1 238	1 452	4 947
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 220	7 450	4 444
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	34 917	16 716	86 231
AKTYWA RAZEM	47 073	33 446	114 932

Źródło: Emitent

Fluktuacja poziomu aktywów trwałych w latach 2007-2009 była spowodowana przede wszystkim zmianami poziomu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywanymi pod pozycją „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe”. Rzeczowe aktywa trwałe miały niewielki udział w strukturze aktywów trwałych,

a składały się na nie głównie środki transportu. Poza rzeczowymi aktywami trwałymi oraz długoterminowymi rozliczeniami międzyokresowymi nie występowały inne pozycje aktywów trwałych.

Główną pozycją w ramach aktywów obrotowych były krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, których udział w aktywach obrotowych nie spadał poniżej 56%. Rozliczenia te dotyczyły nadwyżki kosztów wytworzenia usług budowlanych objętych umowami długoterminowymi nad planowanymi kosztami tychże usług oraz nadwyżkę przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi objętymi długoterminowymi umowami. W latach 2007-2009 udział zapasów w strukturze aktywów obrotowych nie przekraczał 15%, a składały się na nie głównie towary stanowiące grunty przeznaczone pod realizację projektów budowlanych. Należności krótkoterminowe Emitenta, dotyczące głównie należności z tytułu dostaw i usług, w całym okresie posiadały nieznaczny udział w aktywach obrotowych. Na inwestycje krótkoterminowe w latach 2008-2009 składały się jedynie środki pieniężne, w roku 2007 pod tą pozycją występowały również udzielone pożyczki w kwocie (2.041 tys. zł). Poziom poszczególnych składników kapitału obrotowego dostosowany jest do charakteru i skali prowadzonej przez emitenta działalności.

9.1.2.3. Pasywa

Tabela 9.4. Wybrane pozycje pasywów (tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	25 821	20 534	11 575
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	500	500	250
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	16 001	11 016	65
III. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	33	0
IV. Zysk (strata) netto	9 320	9 491	19 260
V. Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	-507	-8 000
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	21 252	12 912	103 357
I. Rezerwy na zobowiązania	2 063	513	10 970
II. Zobowiązania długoterminowe	10	59	2 196
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 196	10 536	6 582
IV. Rozliczenia międzyokresowe	9 983	1 805	83 609
PASYWA RAZEM	47 073	33 446	114 932

Źródło: Emitent

Kapitały własne Emitenta w latach 2007-2009 systematycznie wzrastały, co było wynikiem kumulowania się zysku netto w ramach kapitału zapasowego. Udział kapitałów własnych w pasywach wzrósł w latach 2008-2009 w relacji do roku 2007, co było spowodowane zarówno wzrostem kapitałów własnych jak i spadkiem sumy zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

Struktura zobowiązań i rezerw na zobowiązania w latach 2007-2009 była niejednorodna. W latach 2007 i 2009 dominujące znaczenia posiadały rozliczenia międzyokresowe, które dotyczyły zaliczek lub zarachowanych należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym, podczas gdy w 2008 roku dominowały zobowiązania krótkoterminowe. Na koniec 2009 roku Emitent nie korzystał z kredytów i pożyczek na finansowanie swojej działalności. W latach 2007-2008 Spółka korzystała z kredytu zaciągniętego na zakup gruntu pod realizację projektów budowlanych. W latach 2007-2009 rezerwy na zobowiązania dotyczyły przede wszystkim rezerwy na odroczonego podatku dochodowego.

9.1.2.4. Wskaźniki aktywności

Tabela 9.5. Podstawowe wskaźniki rotacji poszczególnych składników kapitału obrotowego

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Rotacja zapasów (dni)	88	60	60
Rotacja należności (dni)	12	17	38
Rotacja zobowiązań (dni)	88	122	51
Cykl środków pieniężnych (dni)	12	-46	47

Źródło: Emitent

Algorytm obliczania wskaźników:

Rotacja zapasów w dniach = $\frac{\text{przeciętny stan zapasów} * \text{ilość dni w okresie (360)}}{\text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług}}$

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach = $\frac{\text{przeciętny stan należności krótkoterminowych} * \text{ilość dni w okresie (360)}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów i usług}}$

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach = $\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych} * \text{ilość dni w okresie (360)}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów i usług}}$

Cykl środków pieniężnych w dniach = rotacja zapasów + rotacja należności - rotacja zobowiązań

W latach 2007-2008 cykl rotacji zapasów nie ulegał zmianom, w 2009 roku wydłużył się z 60 do 88 dni, odbywało się to przy jednoczesnym i systematycznym spadku poziomu zapasów z 9.274 tys. zł w 2007 roku do 2.855 tys. zł w roku 2009. Wzrost cyklu rotacji zapasów w 2009 roku był spowodowany przede wszystkim spadkiem poziomu przychodów. Spadek poziomu zapasów wynikał natomiast z systematycznej sprzedaży domów jednorodzinnych i gruntów do nich przypisanych, które były wykazywane w ramach towarów. W okresie 2007-2009 cykl rotacji należności skrócił się z 38 dni do 12 dni. Spadek ten wynikał z szybszego spadku poziomu należności w stosunku do zmian w ramach przychodów ze sprzedaży produktów i usług. Cykl rotacji zobowiązań wydłużył się w 2008 roku z 52 dni do 122 dni, by w 2009 roku skrócić się do 88 dni. Znaczące wahania poziomu cyklu rotacji zobowiązań krótkoterminowych wynikają zarówno ze zmian poziomu przychodów ze sprzedaży produktów i usług jak i poziomu zobowiązań.

9.1.2.5. Zadłużenie

Tabela 9.6. Wskaźniki charakteryzujące zadłużenie i strukturę kapitałową Emitenta

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	45,1%	38,6%	89,9%
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	54,9%	61,4%	10,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	82,3%	62,9%	892,9%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,0%	0,3%	19,0%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	35,6%	51,3%	56,9%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi	377,3%	589,7%	115,3%

Źródło: Emitent

Algorytm obliczania wskaźników:

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{aktywa}}$

Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym = $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa}}$

Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{kapitał własny}}$

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = $\frac{\text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = $\frac{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi = $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$

Zadłużenie Emitenta utrzymuje się na poziomie uznawanym za stosunkowo bezpieczny. Zaciągnięte zobowiązania nie stanowią zagrożenia dla zachowania odpowiednich poziomów płynności. Wskaźnik ogólnego zadłużenia obrazujący stosunek zaciągniętych zobowiązań do całości aktywów w okresie ostatnich trzech lat obrotowych przyjmował wartości w zakresie 38,6% do 89,9%. Należy przy tym zaznaczyć, iż głównym składnikiem zobowiązań były przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe dotyczące zaliczek lub zarachowanych należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym.

Udział kapitału własnego w finansowaniu aktywów osiągał wskaźniki uznawane za zachowujące bezpieczeństwo finansowe. W latach 2007 – 2009 wartość kapitałów własnych Spółki kilkakrotnie przekraczała wartość aktywów trwałych. Stosunkowo niskie wartości wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego i długoterminowego w relacji do wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych potwierdzają fakt, iż zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe nie posiadają przeważającego udziału w ramach struktury zobowiązań Emitenta.

9.2. Wynik operacyjny

9.2.1. Informacje dotyczące istotnych czynników, w tym zdarzeń nadzwyczajnych lub sporadycznych mających istotny wpływ na wyniki działalności operacyjnej

Wszystkie istotne czynniki mające wpływ na wyniki działalności operacyjnej miały bezpośredni wpływ i są ściśle powiązane z sytuacją finansową Emitenta, zostały opisane w pkt. 9.1. Dokumentu Rejestracyjnego.

9.2.2. Znaczące zmiany w sprzedaży netto lub przychodach netto

Tabela 9.7. Dynamika wzrostu/spadku przychodów ze sprzedaży netto w latach 2007-2009

Wyszczególnienie		2009	2008	2007
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	wartość (tys. zł)	37 741	31 001	46 707
	zmiana	22%	-34%	37%
Zmiana stanu produktów	wartość (tys. zł)	-19 487	-19 031	10 990
	zmiana bezwzględna	-2%	-273%	247%
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	wartość (tys. zł)	0	0	0
	zmiana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	wartość (tys. zł)	745	107 890	33 131
	zmiana	-99%	226%	-33%
Przychody ze sprzedaży ogółem	wartość (tys. zł)	19 000	119 861	90 828
	zmiana	-84%	32%	19%

Źródło: Emitent

Wysoki poziom przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów w latach 2007-2008 był wynikiem ukończenia i sprzedaży mieszkań na osiedlu Jantar Bis Budynek A i B oraz dwóch osiedli jednorodzinnych Ogrody Bielawy i Przy Parku. Przyczyną spadku przychodów, w szczególności ze sprzedaży towarów i materiałów, był fakt braku rozliczenia znaczących umów długoterminowych w 2009 roku, podczas gdy w 2008 roku dokonano rozliczenia projektu JANTAR BIS. (łącznie 84,5 mln zł przychodów). Wynikiem rozliczenia umów długoterminowych jest wykazanie w rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów. W 2009 roku Spółka rozpoczęła realizację inwestycji WILGA VI – I etap, którego pełne rozliczenie planowane jest na rok 2011, z tego tytułu w 2009 roku wykazywała jedynie przychody zgodne z

stanem zaawansowania realizacji inwestycji pod pozycją przychody ze sprzedaży produktów i usług. Przychody ze sprzedaży produktów i usług, mimo spowolnienia gospodarczego i pogorszenia koniunktury na rynku budownictwa mieszkaniowego, w 2009 roku wzrosły o 22% w relacji do roku 2008, czego przyczyną jest rozpoczęcie inwestycji WILGA VI – I etap.

Przychody ze sprzedaży obejmują należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT), ujmowane w okresach, których dotyczą.

Przychody ze sprzedaży produktów i usług to przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych.

W przypadku gdy umowa przewiduje ustalanie ceny:

- w wysokości kosztów powiększonych o narzut zysku – przychód z wykonania ustala się w wysokości kosztów odpowiadających wykonanej części usługi, powiększonej o narzut zysku,
- w wysokości ryczałtu – przychód z wykonania ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania wykonania usługi.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług lub przewidywany całkowity koszt jej wykonania nie może być ustalony na dzień bilansowy w sposób wiarygodny, przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, nie wyższych niż kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie rzeczowo-finansowego oszacowania ich wykonania. Określony w ten sposób stopień zaawansowania prac stosowany jest do określenia wartości sprzedaży w stosunku do wartości przychodów wynikających z treści zawartych umów. Różnica pomiędzy tak ustaloną wartością sprzedaży a wartością zafakturowaną na odbiorców usług odnoszona jest w pozycję rozliczeń międzyokresowych.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów ujmowane są w okresach, których dotyczą i stanowią faktycznie zafakturowaną wartość sprzedaży na odbiorców usług (dotyczy zakończonych budów).

9.2.3. Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta

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

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

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego PKB w IV kwartale 2009 roku wzrósł o 3,1% w porównaniu z analogicznym okresem 2008 roku. Perspektywa rozwoju gospodarczego w Polsce w najbliższych miesiącach nadal będzie uzależniona od sytuacji zewnętrznej. Wpływ na polską gospodarkę będzie miała m.in. sytuacja na rynku kredytowym i skuteczność światowych działań antykryzysowych. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec IV kwartału 2009 roku wyniosła 11,9%. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w końcu stycznia 2010 roku była wyższa niż przed miesiącem o 0,8p.p. W IV kwartale 2009 roku w stosunku do kwartału poprzedniego, ceny towarów i usług konsumpcyjnych zmalały o 0,2% (w porównaniu do analogicznego okresu 2008 r. – zwiększyły się o 3,3%) natomiast w samym grudniu wzrost cen w skali roku był wyższy niż we wrześniu 2009 (3,5% wobec 3,1%). W 2009 roku Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała obniżanie stóp procentowych, od czerwca 2009 roku utrzymując je na niezmiennym poziomie. W obliczu powolnego wychodzenia z kryzysu finansowego, wszelkie szacunki długoterminowe nadal obciążone są dużym ryzykiem. Szczególnie odnoszące się do prognoz dotyczących skali i charakteru finansowania bankowego przeznaczonego dla sektora mieszkaniowego, jak również reakcji firm deweloperskich na zmiany w otoczeniu rynku mieszkaniowego.

Zarówno z punktu widzenia okresów przeszłych jak i przyszłości, na wyniki operacyjne Emitenta miały i będą miały wpływ następujące elementy polityki rządowej, fiskalnej, monetarnej i inne:

Szanse:

-
- wzrost zainteresowania nieruchomościami ze strony gospodarstw domowych chcących skorzystać z rządowego programu „Rodzina na swoim”;
- wzrost popytu na nowe mieszkania wynikający z niskiego wskaźnika ilości mieszkań per capita w Polsce w relacji do bardziej rozwiniętych krajów europejskich. W tym kontekście należy spodziewać się kontynuowania i wdrażania nowych rządowych programów wspierających, jak w przypadku programu „Rodzina na swoim”;
- przygotowywanie przez samorządy terytorialne planów zagospodarowania przestrzennego, co znacząco powinno przyczynić się do rozwoju budownictwa infrastrukturalnego i mieszkaniowego;
- środki unijne przeznaczone na inwestycje infrastrukturalne w Polsce. Dzięki szybszej rozbudowie infrastruktury sektor budowlany w tym sektor budownictwa mieszkaniowego powinien rozwijać się szybciej;
- poluzowanie przez banki polityki kredytowej,
- organizacja przez Polskę (wspólnie z Ukrainą) EURO 2012 sprzyjająca rozwojowi inwestycji budowlanych, w szczególności infrastrukturalnych;
- zainteresowanie inwestorów zagranicznych inwestowaniem w polskie przedsiębiorstwa budowlane. Zwiększenie finansowania sektora budowlanego ze strony podmiotów zagranicznych powinno przyspieszyć jego rozwój.

Zagrożenia:

- obostrzenia dla kredytobiorców wynikające z wprowadzenia przez KNF nowej Rekomendacji T;
- wysokie koszty kredytów hipotecznych oraz niska dostępność kredytów hipotecznych, co znacząco ogranicza popyt na zakup nieruchomości;
- ograniczenie dostępności kredytów dla deweloperów;
- pogorszenie się koniunktury na rynku pracy powodujące spadek zainteresowania nabyciem nieruchomości;
- podwyższone ryzyko kursowe negatywnie wpływające na popyt na rynku nieruchomości. Osłabiająca się waluta krajowa będzie wpływała na zwiększenie kosztów obsługi kredytów walutowych, co w połączeniu z pogorszeniem sytuacji na rynku pracy może doprowadzić do wzrostu liczby nieobsługiwanych kredytów;
- wzrost kosztu pieniądza (wzrost marż kredytowych, opłat za przygotowanie oferty kredytowej, za udzielenie kredytu, wprowadzenie wysokich progów przedsprzedaży mieszkań pozwalających na wypłatę transz kredytowych);
- długość i głębokość spowolnienia gospodarczego w Polsce jak również długość trwania kryzysu finansowego na świecie uzależniające wielkość korekty na rynku nieruchomości;
- wzrost cen materiałów budowlanych;
- brak przygotowania przez samorządy terytorialne planów zagospodarowania przestrzennego, co znacząco ogranicza rozwój budownictwa infrastrukturalnego i mieszkaniowego.

10. Zasoby kapitałowe

10.1. Informacje dotyczące źródeł kapitału Emitenta

Tabela 10.1. Struktura kapitału obrotowego oraz zapotrzebowanie na fundusze obrotowe (dane w tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Kapitał własny	25 821	20 534	11 575
Aktywa obrotowe, w tym:	40 230	29 964	104 897
- zapasy	2 855	4 345	9 274
- należności krótkoterminowe	1 238	1 452	4 947
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 220	7 450	4 444
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	34 917	16 716	86 231
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	9 196	10 536	6 582
- z tytułu dostaw i usług	8 908	4 809	3 648
Rozliczenia międzyokresowe	9 983	1 805	83 609
Kapitał obrotowy netto	21 050	17 624	14 706
Udział zapasów w aktywach obrotowych	7,1%	14,5%	8,8%
Udział należności w aktywach obrotowych	3,1%	4,8%	4,7%
Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych	3,0%	24,9%	4,2%
Udział krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w aktywach obrotowych	86,8%	55,8%	82,2%

Źródło: Emitent

Algorytm wskaźników struktury finansowania:

$$\text{Udział zapasów w aktywach obrotowych} = \frac{\text{zapasy} * 100\%}{\text{aktywa obrotowe}}$$

$$\text{Udział należności krótkoterminowych w aktywach obrotowych} = \frac{\text{należności krótkoterminowe} * 100\%}{\text{aktywa obrotowe}}$$

$$\text{Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych} = \frac{\text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty} * 100\%}{\text{aktywa obrotowe}}$$

$$\text{Udział krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w aktywach obrotowych} = \frac{\text{krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe} * 100\%}{\text{aktywa obrotowe}}$$

$$\text{Kapitał obrotowy netto} = \text{aktywa obrotowe} - \text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{rozliczenia międzyokresowe}$$

Tabela 10.2. Zobowiązania oprocentowane i wskaźniki zadłużenia (dane w tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	10	59	2 196
- kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0	2 196
- zobowiązania z tytułu leasing finansowego	10	59	0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	9 196	10 536	6 582
- kredyty i pożyczki krótkoterminowe	0	1 096	0
- zobowiązania z tytułu leasing finansowego	46	42	0
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	45,1%	38,6%	89,9%
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	54,9%	61,4%	10,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	82,3%	62,9%	892,9%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,0%	0,3%	19,0%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	35,6%	51,3%	56,9%

Źródło: Emitent

Algorytm obliczania wskaźników:

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{aktywa}}$

Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym = $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa}}$

Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{kapitał własny}}$

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = $\frac{\text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = $\frac{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$

Aktywa obrotowe, którymi dysponowała Spółka, były w latach 2007-2009 finansowane zobowiązaniami oraz kapitałami własnymi. W przedstawionym okresie różnica pomiędzy wartością aktywów obrotowych a zobowiązaniami krótkoterminowymi i rozliczeniami międzyokresowymi tj. kapitał obrotowy netto była dodatnia. W każdym z przedstawionych lat obrotowych 2007 – 2009 w strukturze aktywów obrotowych dominowały krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Zadłużenie Emitenta utrzymuje się na poziomie uznawanym za stosunkowo bezpieczny. Zaciągnięte zobowiązania nie stanowią zagrożenia dla zachowania odpowiednich poziomów płynności. Wskaźnik ogólnego zadłużenia obrazujący stosunek zaciągniętych zobowiązań do całości aktywów w okresie ostatnich trzech lat obrotowych przyjmował wartości w zakresie 38,6% do 89,9%. Należy przy tym zaznaczyć, iż głównym składnikiem zobowiązań były przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe dotyczące zaliczek lub zarachowanych należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym.

Największy udział w zadłużeniu krótkoterminowym posiadały zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które stanowiły w latach 2007, 2008 i 2009 odpowiednio 55%, 46% i 97% wartości zaciągniętych zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych i zobowiązania z tytułu leasingu finansowego stanowiły w latach 2007, 2008 i 2009 odpowiednio 0%, 11% i 1% wartości zaciągniętych zobowiązań krótkoterminowych. W latach 2007-2009 całość zobowiązań długoterminowych stanowiły zaciągnięte kredyty bankowe i zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

W latach 2007-2009 Emitent w nieznacznym stopniu finansował swoją działalność z kredytów bankowych i leasingów finansowych. Kredyt widniejący w bilansie Spółki na koniec lat obrotowych 2007-2008 posłużył na zakup gruntu pod realizację budownictwa jednorodzinnego. Emitent finansuje za pomocą leasingu część posiadanych środków transportu. Obecna, konserwatywna struktura finansowania Emitenta, gdzie Spółka

korzysta w niewielkim stopniu z zadłużenia, pozostawia wolne zdolności kredytowe do finansowania swojej przyszłej działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej z wykorzystaniem środków obcych.

10.2. Przepływy środków pieniężnych Emitenta

Tabela 10.3. Rachunek przepływów pieniężnych (dane w tys. zł)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	9 320	9 491	19 260
II. Korekty razem:	-10 412	-5 045	-19 974
1. Amortyzacja	98	92	28
2. Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	27	-250	-11
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		0	-1
5. Zmiana stanu rezerw	1 550	-10 620	10 970
6. Zmiana stanu zapasów	1 491	4 929	-4 891
7. Zmiana stanu należności	213	3 495	-4 358
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-243	2 893	2 261
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-13 498	-5 585	-23 971
10. Inne korekty	-49	1	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-1 091	4 446	-947
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	17	2 049	1
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	17	0	1
2. Z aktywów finansowych	0	8	0
3. Inne wpływy inwestycyjne	0	2 041	0
II. Wydatki	0	31	2 167
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	167
2. Inne wydatki inwestycyjne	0	31	2 000
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	17	2 018	-2 166
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	0	1 347	2 196
1. Kredyty i pożyczki	0	1 096	2 196
2. Inne wpływy finansowe	0	251	0
II. Wydatki	5 156	2 763	19 170
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	4 033	507	14 800
2. Spłata kredytów i pożyczek	1 096	2 196	4 340
3. Odsetki	27	1	30
4. Inne wydatki finansowe	0	60	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-5 156	-1 416	-16 974
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-6 231	5 048	-20 087
E. Środki pieniężne na początek okresu	7 451	2 403	22 490
F. Środki pieniężne na koniec okresu	1 220	7 451	2 403

Źródło: Emitent

Tabela 10.4. Płynność

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Kapitał obrotowy netto (tys. zł)	21 050	17 624	14 706
Wskaźnik bieżącej płynności	2,1	2,4	1,2
Wskaźnik podwyższonej płynności	1,9	2,1	1,1
Stopa zdolności płatniczej	0,5%	10,8%	0,0%

Źródło: Emitent

Algorytm wyliczania wskaźników płynności:

Kapitał obrotowy netto = *aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe – rozliczenia międzyokresowe*

Wskaźnik bieżącej płynności = $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$

Wskaźnik podwyższonej płynności = $\frac{(\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy})}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$

Stopa zdolności płatniczej = $\frac{\text{krótkoterminowe zobowiązania finansowe} * 100\%}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$

W latach 2007-2009, za wyjątkiem roku 2008 działalność operacyjna Emitenta generowała ujemne przepływy środków pieniężnych. Główny wpływ na przepływy z działalności operacyjnej miały zmiany poziomu nadwyżki kosztów wytworzenia usług budowlanych objętych umowami długoterminowymi nad planowanymi kosztami tychże usług, zmiany poziomu nadwyżki przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi objętych długoterminowymi umowami oraz zmiany poziomu zaliczek lub zarachowanych należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym.

Działalność inwestycyjna miała niewielki wpływ na poziom generowanych środków pieniężnych. Główne zmiany w ramach działalności inwestycyjnej dotyczyły udzielenia pożyczki w kwocie 2.000 tys. zł w 2007 roku oraz otrzymania jej zwrotu wraz z należnymi odsetkami w kwocie 2.041 tys. zł w roku 2008. Sprzedaż lub inwestycje w środki trwałe i wartości niematerialne i prawne w latach 2007-2009 występowały w bardzo ograniczonym zakresie w relacji do skali prowadzonej działalności.

Ujemne saldo na działalności finansowej w latach 2007-2009 było skutkiem ponoszenia przede wszystkim wydatków na rzecz właścicieli oraz w drugiej kolejności spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na zakup gruntów pod budownictwo jednorodzinne. W latach 2007-2009 dywidendy wypłacone na rzecz właścicieli wyniosły odpowiednio: 14.800 tys. zł, 507 tys. zł i 4.033 tys. zł. Przepływy pieniężne netto w latach 2007 i 2009 ukształtowały się na ujemnym poziomie, do czego w decydujący sposób przyczyniły się wypłata dywidendy oraz ujemne saldo przepływów z działalności operacyjnej spowodowane w decydującym stopniu zmianą rozliczeń międzyokresowych. Jedynie w roku 2007 Emitent wygenerował dodatnie saldo środków pieniężnych netto, którego źródłem była przede wszystkim działalność operacyjna.

Kapitał obrotowy netto we wszystkich latach analizy kształtował się na dodatnim poziomie, nie spadając w żadnym z trzech lat (2007-2009) poniżej 14,7 mln złotych. W latach 2007-2009 wskaźniki bieżącej oraz podwyższonej płynności kształtowały się na bezpiecznych poziomach. Poziom wskaźnika zdolności płatniczej wskazuje, iż Emitent w niewielkim stopniu korzysta z krótkoterminowych dłużnych źródeł finansowania działalności.

10.3. Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania

W strukturze finansowania działalności Emitenta kapitały obce na dzień 31 grudnia 2009 roku stanowiły 45,1% wartości pasywów.

W strukturze finansowania działalności Emitenta kapitały obce na dzień 31 grudnia 2008 roku stanowiły 38,6% wartości pasywów.

W strukturze finansowania działalności Emitenta kapitały obce na dzień 31 grudnia 2007 roku stanowiły

89,9% wartości pasywów.

Głównym elementem kapitałów obcych w latach 2007-2009 były rozliczenia międzyokresowe. Emitent w niewielkim stopniu korzysta z finansowania dłużnego, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w analizowanym okresie nie przewyższały 4% sumy bilansowej Spółki.

Wpływ na strukturę finansowania Emitenta będzie miała emisja Akcji Serii B opisana w Prospekcie.

10.4. Informacje dotyczące ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych przez Emitenta

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta brak jest jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych i nie przewiduje się, aby one wystąpiły w dającej się przewidzieć przyszłości.

10.5. Przewidywane źródła funduszy potrzebne do zrealizowania planowanych inwestycji

Emitent zamierza przeznaczyć środki pozyskane z emisji Akcji Serii B na kapitał obrotowy niezbędny do realizacji projektów budowlanych opisanych w Dokumencie Ofertowym w pkt 3.4. W przypadku, gdy środki pozyskane z emisji Akcji Serii B okażą się niewystarczające dla realizacji celów emisji, Spółka zrealizuje cele ze środków pochodzących z wypracowanych zysków, pożyczek lub kredytów bankowych.

Emitent planuje także dokonać zakupu gruntów pod realizację projektów budownictwa mieszkaniowego, głównie jednorodzinnego, a także gruntów pod budowę hoteli i budynków usługowych z przeznaczeniem na usługi medyczne. Zakupy te Emitent zamierza sfinansować ze środków własnych (wypracowanych zysków) i ewentualnie kredytów bankowych, przeprowadzić pełny cykl realizacji projektów budowlanych, a następnie dokonać sprzedaży wszystkich wybudowanych lokali i obiektów (ewentualnie dokonać sprzedaży projektów w trakcie ich realizacji).

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie powziął wiążących decyzji w zakresie zakupu gruntów pod realizację projektów budowlanych.

11. Badania i rozwój, patenty i licencje

11.1. Strategia badawczo-rozwojowa Emitenta za ostatnie 3 lata obrotowe

Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności gospodarczej Emitent nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych, w związku z tym nie ponosił nakładów na te cele w okresie ostatnich 3 lat. W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi Emitent nie prowadził prac o charakterze badawczo-rozwojowym.

11.2. Patenty, licencje i certyfikaty posiadane przez Emitenta

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Emitentowi nie przysługują żadne prawa z licencji, patentów ani zezwoleń.

Dnia 25 marca 2010 r. Emitent złożył w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej podanie o udzielenie prawa ochronnego na znak towarowy:



Dnia 25 sierpnia 2010 r. Kapituła Certyfikatu Dewelopera przy Polskim Związku Pracodawców Budownictwa przyznała Spółce Ed Invest SA Certyfikat Dewelopera. Certyfikat ten ważny jest do dnia 25 sierpnia 2012 r.

12. Informacje o tendencjach

12.1. Najistotniejsze tendencje występujące w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty Prospektu

Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego Emitenta, do daty zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emisyjnego, w związku z sukcesywną poprawą sytuacji w zakresie finansów i ekonomii w Europie i na świecie, wystąpiły istotne, nowe tendencje, które mogą wpływać na działalność Emitenta. Tendencje te dotyczyły:

- **sprzedaż i rynki zbytu:** Emitent obserwuje zwiększone zainteresowanie potencjalnych nabywców mieszkaniami oferowanymi przez Spółkę w rejonie geograficznym, na którym działa. Tendencja ta jest konsekwencją poprawy nastrojów związanych z wiarą w polepszającą się koniunkturę gospodarczą oraz przede wszystkim rozluźnieniem polityki banków w sektorze kredytów hipotecznych;
- **zapasy:** Emitent w okresie swego funkcjonowania utrzymuje zapasy na optymalnym poziomie dostosowanym do bieżących potrzeb;
- **koszty:** bardzo istotna dla branży Emitenta jest tendencja związana z poziomem kosztów wykonywania usług budowlanych. Aktualnie Emitent obserwuje, zarówno w zakresie kosztów materiałów budowlanych, jak również kosztów osobowych oraz cen usług budowlanych wyraźną stabilizację cen i kosztów.
- **cenę sprzedaży:** po wyraźnym spadku cen sprzedaży lokali mieszkaniowych w 2009 roku, których przyczyną było spowolnienie gospodarcze, od zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty zatwierdzenia Prospektu, ceny sprzedaży zachowują się stabilnie, a w sektorze popularnych mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach tendencję wzrostową.

Dla zobrazowania tendencji występujących w sprzedaży oraz kosztach i cenach sprzedaży Emitent prezentuje odczyty danych księgowych na dzień 31.03.2010 oraz 30.06.2010, które zaprezentowano w tabeli nr 12.1.

Tabela 12.1. Odczyt danych księgowych (w mln zł)

Wyszczególnienie	31.03.2010	30.06.2010
Przychody ze sprzedaży	6,4	20,9
EBIT	1,6	6,0
Zysk brutto	1,6	6,0
Zysk netto	1,6	7,9
Zadłużenie	0,0	0,0

Źródło: Emitent (dane nie audytowane).

12.2. Jakiegokolwiek znane tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta

Przyszłe wyniki finansowe Emitenta w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej, tempa wychodzenia z okresu spowolnienia gospodarczego, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W roku 2010 oraz w kolejnych latach spodziewać się można następujących tendencji, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta:

- wzrost zainteresowania mieszkaniami kwalifikującymi się do rządowego programu „Rodzina na swoim”,

który polega na dofinansowaniu przez Skarb Państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych zaciąganych na pierwsze mieszkanie przez małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dziecko. Programem tym mogą być objęte mieszkania, których powierzchnia nie przekracza 75 m², zaś cena zł/m² nie przekracza wartości określonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla poszczególnych miast i regionów. Wartość ta dla Warszawy wynosi obecnie 8.013,88 zł/m² - w przypadku inwestycji WILGA VII 70% mieszkań w obecnej ofercie kwalifikuje się do tego programu;

- zwiększenie popytu na lokale mieszkaniowe wynikające z sukcesywnego rozluźniania polityki banków w sektorze kredytów hipotecznych. Coraz więcej banków ponownie oferuje kredyty hipoteczne do 100% wartości nieruchomości. Największą grupę klientów stanowią młodzi ludzie w wieku do 35 lat, którzy przy finansowaniu inwestycji posiłkują się kredytami hipotecznymi. Od ich dostępności i kosztów uzależniona jest dla tej grupy możliwość zakupu mieszkania. Zmniejszenie wymaganego wkładu własnego, ale także powrót do korzystnych ofert banków powoduje zwiększenie zainteresowania zakupem mieszkania;
- czynnikami ograniczającymi popyt mogą być: utrzymujące się w dalszym ciągu wysokie koszty kredytów hipotecznych, awersja do zaciągania kredytów wynikająca z niekorzystnej sytuacji na rynku pracy, ryzyko walutowe ograniczające skłonność do zaciągania kredytów w walutach obcych oraz konsekwencje wprowadzenia przez KNF Rekomendacji T, która zaostrza kryteria przyznawania kredytów dla klientów indywidualnych.

Poza wskazanymi powyżej czynnikami, na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emisyjnego nie są znane Emitentowi inne tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej do końca 2010 roku.

13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

13.1. Oświadczenie wskazujące podstawowe założenia, na których Emitent opiera swoje prognozy lub szacunki

Sporządzając prognozę wyników finansowych Zarząd Emitenta przyjął założenie, iż w okresie prognozy nie zmienią się warunki prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności uregulowania prawne, podatkowe i administracyjne oraz nie będą miały miejsca wydarzenia, które w sposób istotny mogłyby ograniczyć popyt na produkty Spółki.

Prognozę sporządzono zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przy sporządzaniu historycznych sprawozdań finansowych, tj. zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości (PSR). Prognozy wyników finansowych Emitenta zostały sporządzone w sposób zapewniający ich porównywalność z historycznymi danymi finansowymi.

Ponadto, Zarząd przygotowując prognozę wyników finansowych opierał się na następujących założeniach, w podziale na niezależne i zależne od Emitenta.

13.1.1. Założenia do prognozowanych informacji finansowych niezależnych od Emitenta

- Zarząd Emitenta, przygotowując prognozy wyników finansowych, bazował na następujących założeniach makroekonomicznych.

Tabela 13.1. Prognozowane średnioroczne dane makroekonomiczne

Wyszczególnienie	2010	2011
Wskaźnik inflacji CPI	2,38%	2,66%
Stopa podatku dochodowego CIT	19,0%	19,0%

Źródło: Prognoza Macroeconomic Consensus Forecasts ISI Emerging Markets z 2 marca 2010 roku

- Otoczenie rynkowe, prawne i podatkowe nie ulegnie istotnym zmianom w stosunku do stanu obecnego.
- Emitent założył, iż sytuacja finansowa głównych odbiorców i kontrahentów nie ulegnie pogorszeniu, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.
- Emitent założył, iż ceny na rynkach światowych podstawowych surowców używanych w budownictwie, które znacznie wpływają na cenę wyrobu finalnego nie ulegną gwałtownym zmianom. Duże i nagłe wzrosty cen materiałów mogą w krótkim okresie odbić się negatywnie na wynikach finansowych Spółki.
- Przyjęte zostało założenie, iż w okresie prognozy popyt na produkty oferowane przez Emitenta będzie wzrastał ze względu na stopniową poprawę koniunktury gospodarczej.
- Nie wystąpią zdarzenia nadzwyczajne w sferze gospodarczej, które mogłyby w sposób istotny wpłynąć na ograniczenie popytu na produkty Emitenta.

13.1.2. Założenia do prognozowanych informacji finansowych zależnych od Emitenta

- Prognozę sporządzono zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Emitenta przy sporządzaniu historycznych sprawozdań finansowych.
- Prognoza na rok 2010 została sporządzona na podstawie historycznych danych finansowych z I kwartału 2010 oraz na podstawie znaczących szacunków i przewidywań dotyczących całego 2010 r.
- Prognoza na rok 2011 została sporządzona na podstawie znaczących szacunków i przewidywań.
- Wartość przychodów Emitenta oszacowano w oparciu o rzeczywiste dane historyczne oraz założenie, że wartość przychodów z działalności w kolejnych okresach zwiększać się będzie zgodnie z założonym harmonogramem realizacji budów i sprzedaży mieszkań, który przedstawiono w poniższej tabeli

Tabela 13.2. Kontrakty budowlane przyjęte w prognozach finansowych

Lp.	Nazwa kontraktu	Własność gruntu	Pow. (m ²)	Cena netto za (1m ² / dom)	Realizacja budowy	Planowana wartość netto kontraktu (tys. zł)
1.	Wilga VII - I etap	SM Gocław	12.800	6.350	III kw. 2009 - II kw. 2011	94.876,55
2.	Wilga VII - II etap	SM Gocław	7.000	6.350	IV kw. 2010 - IV kw. 2012	47.596,00
3.	Jugosłowańska - I etap	SM Gocław	13.600	6.350	I kw. 2011 - I kw. 2013	92.266,00
4.	Nowa Wola - 17 domów	ED INVEST	17 domów	690.000	IV kw. 2009 - IV kw. 2010	11.730,00
5.	Zamienie - 4 domy	ED INVEST	4 domy	525.250	IV kw.2009 - III kw.2010	2.301,00
Razem:						248.769,55

Źródło: Emitent

- Wartość łącznych kosztów uzyskania przychodów w poszczególnych segmentach działalności Emitenta oszacowano w oparciu o rzeczywiste dane historyczne oraz szczegółowe założenia wzrostu poszczególnych kategorii kosztowych wynikających ze wzrostu przychodów.
- Prognozę kosztów ogólnego zarządu sporządzono w oparciu o szczegółowe założenia wzrostu poszczególnych kategorii kosztowych wynikających ze wzrostu skali prowadzonej działalności.
- Wartość kosztów amortyzacji oszacowano w oparciu o rzeczywiste dane historyczne.
- Wartość przychodów finansowych oszacowano w oparciu o rzeczywiste dane historyczne oraz prognozę wolnych środków pieniężnych będących w dyspozycji Spółki (m.in. pozyskanych z Emisji Akcji B)
- Wartość kosztów finansowych oszacowano w oparciu o rzeczywiste dane historyczne oraz w 2010 o zakładane wynagrodzenie w formie akcji dla Doradcy Finansowego z tytułu wykonywanych usług doradczych związanych z emisją Akcji Serii B.
- Ujęte w prognozie przychody i koszty związanych z pozostałą działalnością operacyjną mają niewielką istotność na prognozowane wielkości finansowe.
- Utrzymanie cen i marż na oferowane mieszkania na poziomie zbliżonym do tych obserwowanych w końcu 2009 roku.
- Pozyskanie z emisji Akcji Serii B około 27 mln zł. (po uwzględnieniu kosztów związanych z Emisją Akcji Serii B)
- Zrealizowane zostaną cele emisyjne opisane w punkcie 3.4 Dokumentu Ofertowego.
- Nie zakłada się dywersyfikacji działalności w inne branże.

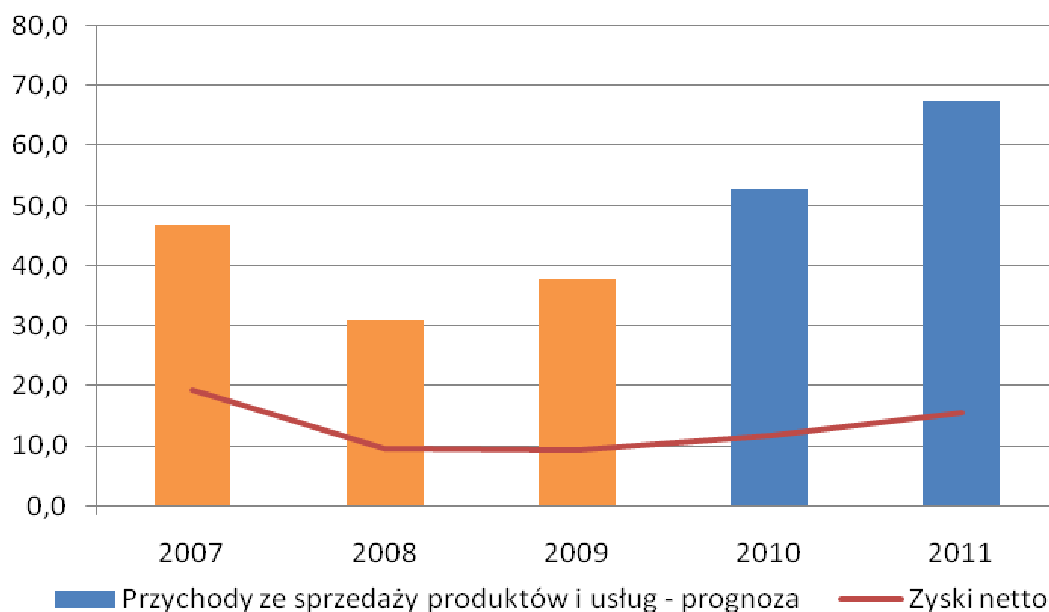
13.2. Prognozy lub wyniki szacunkowe sporządzone przez Emitenta

Tabela 13.3. Prognoza wyników finansowych (w mln zł)

Wyszczególnienie	2010	2011
Przychody ze sprzedaży	65,2	140,7
EBIT	15,4	18,5
Zysk netto	11,6	15,5

Źródło: Emitent

Wykres 13.1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz zysk netto (w mln zł)



Źródło: Emitent

13.3. Raport sporządzony przez biegłych rewidentów dotyczący prognoz lub szacunków sporządzonych przez Emitenta

Raport niezależnego biegłego rewidenta o prognozach

Dla Zarządu ED INVEST S.A.

Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem były prognozy wyników obejmujące prognozę przychodów ze sprzedaży netto, EBIT oraz zysku netto ED INVEST S.A. („Spółka”) za lata obrotowe kończące się dnia 31 grudnia 2010 oraz 31 grudnia 2011 roku („Prognoza wyników”).

Prognoza wyników oraz istotne założenia leżące u podstawy jej sporządzenia zamieszczone zostały w punktach 13.1 i 13.2 Prospektu Emisyjnego.

Za sporządzenie założeń do Prognozy wyników oraz za sporządzenie Prognozy wyników w oparciu o te założenia odpowiada Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było wyrażenie wniosku o Prognozie wyników na podstawie przeprowadzonych przez nas prac.

Prace przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym standardem rewizji finansowej nr 3 „Ogólne zasady przeprowadzania przeglądu sprawozdań finansowych/skróconych sprawozdań finansowych oraz wykonywania innych usług poświadczających” wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych nr 3000 „Usługi atestacyjne inne niż badania

i przeglądy historycznych informacji finansowych” wydanym przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Księgowych („IFAC”).

Prace te obejmowały rozważenie, czy Prognoza wyników została prawidłowo ustalona w oparciu o ujawnione założenia, spójnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Emitenta.

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

Ponieważ Prognoza wyników i założenia, na których jest ona oparta, odnoszą się do przyszłości i z tej przyczyny mogą podlegać wpływowi nieprzewidzianych zdarzeń, nie wypowiadamy się co do tego, czy rzeczywiste wyniki będą odpowiadały tym, które przedstawiono w Prognozie wyników oraz czy różnice będą istotne.

Naszym zdaniem Prognoza wyników została prawidłowo opracowana na podstawie założeń wskazanych w niniejszym Prospekcie, a zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami rachunkowości przedstawionymi we wprowadzeniu do historycznych danych finansowych.

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

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident

Numer ewidencyjny 10200

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych wpisany na listę

podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KIBR,

pod numerem ewidencyjnym 2917

Poznań, dnia 4 maja 2010 roku

13.4. Oświadczenie na temat aktualności innych opublikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował dotychczas prognoz wyników.

14. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

14.1. Imiona i nazwiska, adresy miejsca pracy i funkcje w ramach Emitenta wymienionych osób, a także wskazanie podstawowej działalności wykonywanej przez te osoby poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta oraz pozostałe informacje

14.1.1. Zarząd

W dacie zatwierdzenia Prospektu Zarząd składa się z czterech Członków – Prezesa Zarządu w osobie Pani Zofii Egierskiej oraz z trzech Wiceprezesów Zarządu: Pana Jerzego Dyrca, Pana Marka Uzdownskiego oraz Pana Zbigniewa Wasilewskiego. W Spółce powołany został także Prokurent w osobie Pani Marii Kameckiej-Kiszkiel. Poniżej przedstawione zostały informacje dotyczące Członków Zarządu oraz Prokurenta sporządzone na podstawie oświadczeń tych osób.

Żaden z Członków Zarządu w okresie co najmniej 5 poprzednich lat:

- nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, likwidacji lub zarządu komisyjnego;
- nie został formalnie oskarżony ani nie podlegał sankcji nałożonej przez organy państwowe, jak również inne organizacje (w tym organizacje zawodowe);
- nie został pozbawiony prawa pełnienia funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nie został pozbawiony prawa uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Nie istnieją powiązania rodzinne pomiędzy Członkami Zarządu ani pomiędzy Członkami Zarządu a Członkami Rady Nadzorczej

Pani Zofia Egierska – Prezes Zarządu

Lat 54. Posiada wykształcenie wyższe techniczne – ukończyła Politechnikę Warszawską Wydział Inżynierii Lądowej, ze specjalizacją konstrukcje budowlane i inżynierskie, z tytułem mgr inż. budownictwa.

Pracowała w latach 1981 – 84 w Kombinacie Budownictwa Miejskiego Śródmieście (w bezpośrednim wykonawstwie), gdzie uzyskała uprawnienia wykonawcze prowadząc jako kierownik obiektu bezpośredni nadzór nad wznoszeniem obiektów kubaturowych.

Następnie w latach 1984 – 89 w Mostostalu Projekt jako projektant, projektując obiekty elektrowni Kemerköy i Żarnowca oraz inne obiekty w konstrukcji stalowej i żelbetowej, uzyskała uprawnienia projektowe do samodzielnego projektowania i nadzorowania obiektów kubaturowych.

W latach 1989 – 91 pracowała jako dyrektor techniczny Spółdzielni Mieszkaniowej Plan prowadząc nadzór techniczny oraz organizację realizacji osiedla mieszkaniowego.

W latach 1991 – 94 pracowała jako manager międzynarodowych kontraktów importowo-eksportowych w firmach o profilu handlowym.

W latach 1994 – 96 pracowała w firmie Espebepe S.A. jako Główny Specjalista ds. Marketingu, następnie w latach 1996 – 97 w Mostostalu Warszawa S.A. jako doradca zajmowała się sprawami przygotowania kontraktów deweloperskich, a w latach 1997 – 2002 w firmie Mostostal Invest Sp. z o.o. – spółce ze 100 % kapitałem Mostostal Warszawa S.A. jako Prezes i założyciel spółki organizując, przygotowując, realizując i nadzorując oraz organizując finansowanie kontraktów deweloperskich, a także prowadząc zarządzanie po wybudowaniu. Uzyskała w tym czasie licencję Zarządcy Nieruchomości.

W 2002 r. pracowała jako doradca w spółce STOEN Nieruchomości Sp. z o.o. oraz jako udziałowiec i wiceprezes TBS STOEN, przygotowując realizację i organizację TBS – u tj. Towarzystwa Budownictwa

Spółcznego dla STOEN Nieruchomości Sp. z o.o.

Następnie od 2003 r. pracowała jako Prezes i Wiceprezes Zarządu spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o., której była jednym z 4 założycieli. Od dnia 20 stycznia 2009 r. do chwili obecnej Prezes Zarządu Emitenta.

Biorąc udział w pracach Zarządu jako Prezes i Wiceprezes w kolejnych latach oraz prowadząc bezpośredni nadzór nad realizacjami doprowadziła na przestrzeni 7 lat do rozwoju Spółki poprzez podpisanie kolejnych kontraktów, ich realizację oraz przekazanie właścicielom.

Zofia Egierska jest zatrudniona w ED invest S.A. na podstawie umowy o pracę i nie wykonuje żadnej działalności poza Emitentem.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Zofia Egierska nie była członkiem Rady Nadzorczej Emitenta, nie pełniła i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie była i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, z wyjątkiem spółki Moduł Sp. z o.o., w której posiada 50% udziałów i dla której nie wykonuje żadnej działalności ani nie zasiada w jej organach.

Pani Zofia Egierska wykonuje pracę w siedzibie Emitenta, przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, 03-982 Warszawa.

Pan Jerzy Dyrzc – Wiceprezes Zarządu

Lat 58. Posiada wykształcenie wyższe techniczne – ukończył Politechnikę Warszawską Wydział Inżynierii Sanitarnej i Wodnej z tytułem mgr inż. urządzenia ciepłne i zdrowotne . Pracował w latach 1975 – 1987 jako pracownik naukowy Politechniki Warszawskiej. W roku 1983 uzyskał stopień naukowy doktora nauk technicznych. W latach 1983 – 1985 pracował w Libii jako inspektor nadzoru budowy szpitali. W latach 1987-1989 pracował w Biurze Banku Światowego Narodowego Banku Polskiego na stanowisku Doradcy Prezesa Narodowego Banku Polskiego. W latach 1989 – 1991 pracował w firmie polonijnej SWEA Consulting na stanowisku Dyrektora. W latach 1991 – 1994 pracował w firmie Międzynarodowe Targi Warszawskie na stanowisku Wiceprezesa. W latach 1994 - 1995 pracował w banku Depozytowo – Kredytowym S.A. na stanowisku Doradcy Prezesa. W latach 1995 – 1996 pracował w Amerbanku S.A. na stanowisku Doradcy Prezesa. W latach 1996 – 97 w Mostostalu Warszawa S.A. jako doradca zajmował się sprawami przygotowania kontraktów deweloperskich, następnie w latach 1997 – 2002 w firmie Mostostal Invest Sp. z o.o. – spółce ze 100 % kapitałem Mostostal Warszawa S.A. jako Wiceprezes i założyciel spółki organizując, przygotowując, realizując i nadzorując oraz organizując finansowanie kontraktów deweloperskich, a także prowadząc zarządzanie po wybudowaniu. Uzyskała w tym czasie licencję Zarządcy Nieruchomości.

Od 29 sierpnia 2002 r. do chwili obecnej prezes zarządu spółki Energia Odnawialna Sp. z o.o.

W 2002 r. pracował jako doradca w spółce STOEN Nieruchomości Sp. z o.o. oraz jako udziałowiec i Prezes TBS STOEN, przygotowując realizację i organizację TBS – u tj. Towarzystwa Budownictwa Spółcznego dla STOEN Nieruchomości Sp. z o.o.

Następnie od 2003 r. pracował jako Prezes i Wiceprezes Zarządu spółki EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o., której był jednym z 4 założycieli. Aktualnie jako Wiceprezes Zarządu Emitenta.

Biorąc udział w pracach Zarządu jako Prezes i Wiceprezes w kolejnych latach oraz prowadząc bezpośredni nadzór nad realizacjami doprowadził na przestrzeni 7 lat do rozwoju Spółki poprzez podpisanie kolejnych kontraktów, ich realizację oraz przekazanie właścicielom.

Jerzy Dyrzc jest zatrudniony w ED invest S.A. na podstawie umowy o pracę i nie wykonuje żadnej działalności poza Emitentem.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Jerzy Dyrzc nie był członkiem Rady Nadzorczej Emitenta, nie pełnił i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie był i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, z wyjątkiem spółki Energia Odnawialna Sp. z o.o., w której jest prezesem zarządu i posiada 50% udziałów oraz spółki Moduł Sp. z o.o., w której posiada 50% udziałów i dla której nie wykonuje żadnej działalności ani nie zasiada w jej organach.

Pan Jerzy Dyrzc wykonuje pracę w siedzibie Emitenta, przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, 03-982 Warszawa.

Pan Marek Uzdowski – Wiceprezes Zarządu

Lat 46. Posiada wykształcenie wyższe techniczne – ukończył z tytułem mgr inż. budownictwa Politechnikę Warszawską Wydział Inżynierii Łądowej, specjalizacja: technologia i organizacja budownictwa. Pracę zawodową rozpoczął w 1984 roku na stanowisku technolog w Zakładach Kineskopowych „Unitra Podkolor”, gdzie pracował do roku 1985. Następnie, w latach 1994 – 1997 pracował w P.P.U. Lokata Sp. z o.o. na stanowisku Kierownik Budowy. W roku 1997 objął stanowisko prezesa zarządu Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o., które piastuje do chwili obecnej. Od 2008 roku do chwili obecnej jest członkiem rady nadzorczej spółki DOOR Poland S.A. Od dnia 22 czerwca 2009 r. do chwili obecnej Wiceprezes Zarządu Emitenta.

Marek Uzdowski nie otrzymuje wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta, a jego podstawową działalnością jest praca na stanowisku Prezesa Zarządu Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Marek Uzdowski nie był członkiem Rady Nadzorczej Emitenta, nie pełnił i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie był i nadal nie jest wspólnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, z wyjątkiem:

- Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o., którego jest prezesem zarządu i w którym posiada 50% udziałów,
- spółki Redox Invest Sp. z o.o., w której jest członkiem zarządu i posiada 50% udziałów,
- spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, której jest komandytariuszem i posiada 49% udziałów,
- spółki DOOR Poland S.A., w której jest członkiem rady nadzorczej,
- spółki AQUA VIS Sp. z o. o., której jest członkiem Zarządu i w którym posiada 25% udziałów.

Pan Marek Uzdowski wykonuje pracę w siedzibie spółki REDOX Sp. z o.o. przy ul. Rakowieckiej 36, 02-532 Warszawa.

Pan Zbigniew Wasilewski – Wiceprezes Zarządu

Lat 51. Posiada wykształcenie wyższe techniczne – w 1983 r. ukończył Politechnikę Koszalińską z tytułem mgr inż. budownictwa. Posiada także uprawnienia budowlane nr UAN/N/7210/382/86. Pracę zawodową rozpoczął w 1983 roku na stanowisku Kierownik Budowy w Szczecińskim Przedsiębiorstwie Budowlanym „Pojezierze”, gdzie pracował do roku 1993. Następnie, w latach 1994 – 1997 pracował w P.P.U. Lokata Sp. z o.o. na stanowisku Kierownik Kontraktu. W roku 1997 objął stanowisko wiceprezesa zarządu Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o., które piastuje do chwili obecnej. Od 2001 roku do chwili obecnej jest prezesem zarządu spółki Redox Invest Sp. z o.o. Od dnia 22 czerwca 2009 r. do chwili obecnej Wiceprezes Zarządu Emitenta.

Zbigniew Wasilewski nie otrzymuje wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta, a jego podstawową działalnością jest praca na stanowisku Wiceprezesa Zarządu Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Zbigniew Wasilewski nie był członkiem Rady Nadzorczej Emitenta, nie pełnił i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie był i nadal nie jest wspólnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, z wyjątkiem:

- Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o., którego jest wiceprezesem zarządu i w którym posiada 50% udziałów,
- spółki Redox Invest Sp. z o.o., w której jest prezesem zarządu i posiada 50% udziałów,
- spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, której jest komandytariuszem i posiada 49% udziałów,
- spółki AQUA VIS Sp. z o. o., której jest Wiceprezesem Zarządu i w którym posiada 25% udziałów.

Pan Zbigniew Wasilewski wykonuje pracę w siedzibie spółki REDOX Sp. z o.o. przy ul. Rakowieckiej 36, 02-532 Warszawa.

Pani Maria Kamecka-Kiszkiel – Prokurent

Lat 73. Posiada wykształcenie średnie oraz odbyte kursy w zakresie księgowości. Pracę zawodową rozpoczęła w 1956 roku na stanowisku referenta w Bibliotece Publicznej w Warszawie. Następnie, w latach 1957 – 1996 pracowała w Stołecznym Zakładzie Energetycznym SA. (obecnie STOEN SA.), gdzie w roku 1981 objęła stanowisko Kierownika Wydziału Finansowego, które zajmowała do 1996 r. roku. Jednocześnie w latach 1989 – 1990 pracowała jako Główny Księgowy w Przedsiębiorstwie Produkcyjno Usługowym Energetyka Sp. z o.o. W latach 1998 – 2003 zatrudniona jako Główna Księgową w spółce STOEN Nieruchomości Sp. z o.o. W latach 2002 – 2006 Wiceprezes Zarządu w TBS Stoen. Od 2004 do 2007 roku Główna Księgową Emitenta. Następnie od 2007 roku Księgową Emitenta. Od dnia 20 stycznia 2009 roku do dnia 22 czerwca 2009 roku członek Rady Nadzorczej Emitenta. Od dnia 22 czerwca 2009 roku do dnia 15 grudnia 2009 roku Wiceprezes Zarządu Emitenta, a od dnia 15 grudnia 2009 roku do chwili obecnej Prokurent Emitenta.

Maria Kamecka-Kiszkiel jest zatrudniona w ED invest S.A. na podstawie umowy o pracę i nie wykonuje żadnej działalności poza Emitentem.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Maria Kamecka-Kiszkiel nie pełniła i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie była i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent.

Pani Maria Kamecka-Kiszkiel wykonuje pracę w siedzibie Emitenta, przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, 03-982 Warszawa.

14.1.2. Rada Nadzorcza

W dacie zatwierdzenia Prospektu Rada Nadzorcza składa się z 5 Członków – Przewodniczącego Rady Nadzorczej w osobie Pana Bohdana Bryma oraz z czterech członków Rady Nadzorczej: Pana Henryka Kacprzaka, Pani Edyty Rytel, Pana Krzysztofa Mikołajczyka oraz Pana Bartłomieja Bieleninnika. Poniżej przedstawione są informacje dotyczące osób sprawujących funkcje nadzorcze w Spółce sporządzone na podstawie ich oświadczeń.

Żaden z Członków Rady Nadzorczej w okresie co najmniej 5 poprzednich lat:

- nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, likwidacji lub zarządu komisarycznego;
- nie został formalnie oskarżony ani nie podlegał sankcji nałożonej przez organy państwowe, jak również inne organizacje (w tym organizacje zawodowe);
- nie został pozbawiony prawa pełnienia funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nie został pozbawiony prawa uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Nie istnieją powiązania rodzinne pomiędzy Członkami Rady Nadzorczej ani pomiędzy Członkami Rady Nadzorczej a Członkami Zarządu.

Pan Bohdan Brym – Przewodniczący Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Lat 73. Posiada wykształcenie wyższe techniczne – w 1962 r. ukończył Politechnikę Warszawską z tytułem mgr inż. Budownictwa lądowego. Posiada także uprawnienia budowlane, które uzyskał w 1968 roku. Karierę zawodową związaną z całością z Mostostalem Warszawa rozpoczął od rocznego stażu zawodowego odbytego w okresie od maja 1962 do maja 1963 roku. Następnie, w czerwcu 1963 roku podjął pracę na stanowisku Kierownik Projektu. Od lipca 1965 roku Kierownik Budowy, a od lipca 1970 roku Kierownik Grupy Robót. Od lipca 1973 roku Kierownik Zarządu Montażowego, od marca 1976 roku Dyrektor Oddziału Warszawa, a od kwietnia 1977 roku Naczelny Inżynier – I Zastępca Dyrektora. W 1991 roku Pan Bohdan

Brym objął stanowisko Wiceprezesa Zarządu spółki Mostostal Warszawa S.A. oraz został Dyrektorem do spraw Produkcji i Marketingu. Od września 2000 roku doradca prezesa zarządu. Od marca 2002 roku Pan Bohdan Brym przeszedł na emeryturę, pozostając pełnomocnikiem prezesa zarządu do spraw realizacji Trasy Siekierkowskiej, którą to funkcje sprawował do listopada 2003 roku. Od dnia 20 stycznia 2009 roku do chwili obecnej członek Rady Nadzorczej Emitenta.

Pan Bohdan Brym jest na emeryturze i nie wykonuje żadnej działalności poza Emitentem. Z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta otrzymuje od Spółki wynagrodzenie.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Bohdan Brym nie pełnił i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie był i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent.

Pan Bohdan Brym wykonuje pracę w siedzibie Emitenta, przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, 03-982 Warszawa.

Pan Henryk Kacprzak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Lat 66. Posiada wykształcenie wyższe – w 1971 r. ukończył Szkołę Główną Handlową w Warszawie, Wydział Finansów i otrzymał tytuł mgr ekonomii. Ukończył także podyplomowe studia eksportu budownictwa w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Karierę zawodową rozpoczął w 1968 roku jako zastępca naczelnika a następnie naczelnik Wydziału Planowania Zjednoczenia Mostostal, gdzie pracował do 1981 roku. Następnie, w latach 1982 – 1991 zatrudniony na stanowisku zastępcy naczelnego dyrektora do spraw pracowniczych i ekonomiki w Warszawskim Przedsiębiorstwie Konstrukcji Stalowych i Urządzeń Przemysłowych Mostostal. W latach 1991 – 1993 pracował w RFN na kontraktach (eksport usług budowlanych) spółek ELEKTRUM S.A., MOSTOSTAL EXPORT S.A. oraz MOSTOSTAL WARSZAWA S.A. Od 1993 roku prokurent oraz dyrektor biura organizacyjno-prawnego w MOSTOSTAL WARSZAWA S.A. W latach 1996 – 2001 Członek Rady Nadzorczej w MOSTOSTAL CHEŁM S.A. W latach 1998 – 2001 Przewodniczący Rady Nadzorczej w Mieleckim Przedsiębiorstwie Budowlanym S.A. W roku 2001 Członek Rady Nadzorczej w MOSTOSTAL INVEST Sp. z o.o. Od 30 września 2006 roku Pan Henryk Kacprzak przeszedł na emeryturę. Od dnia 22 czerwca 2009 roku do chwili obecnej członek Rady Nadzorczej Emitenta.

Pan Henryk Kacprzak jest na emeryturze i nie wykonuje żadnej działalności poza Emitentem. Z tytułu pełnienia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta otrzymuje od Spółki wynagrodzenie.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Bohdan Brym nie pełnił i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie był i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent.

Pan Henryk Kacprzak wykonuje pracę w siedzibie Emitenta, przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, 03-982 Warszawa.

Pani Edyta Rytel – Członek Rady Nadzorczej

Lat 37. Posiada wykształcenie średnie (zdała maturę w 1992 roku). Pracę zawodową rozpoczęła w lutym 1992 roku na stanowisku księgowej w spółce Multiman Sp. z o.o., gdzie pracowała do lipca 1996 roku. Następnie, od lipca 1996 do grudnia 1997 roku pracowała jako księgowa w spółce Marketing Inspired s.c. Od marca 1998 do października 2005 roku zatrudniona na stanowisku księgowej w spółce Marketing&Media Sp. z o.o. We wrześniu 1998 roku podjęła pracę na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno Usługowym REDOX Sp. z o.o. gdzie pracuje do chwili obecnej. Od września 2002 roku do chwili obecnej zatrudniona jako księgowa także w spółce Redox Invest Sp. z o.o. Od dnia 22 czerwca 2009 roku do chwili obecnej członek Rady Nadzorczej Emitenta.

Z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta Edyta Rytel otrzymuje od Spółki wynagrodzenie. Podstawową działalnością Edyty Rytel jest praca na stanowisku księgowej Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Edyta Rytel nie pełniła i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie była i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub

kapitałowych innych niż Emitent.

Pani Maria Edyta Rytel wykonuje pracę w siedzibie spółki REDOX Sp. z o.o. przy ul. Rakowieckiej 36, 02-532 Warszawa.

Pan Krzysztof Mikołajczyk – Członek Rady Nadzorczej

Lat 60. Posiada wykształcenie wyższe – w 1972r. ukończył Uniwersytet Łódzki, Wydział Prawa i Administracji i uzyskał tytuł mgr prawa. Karierę zawodową rozpoczął w 1972 r. jako starszy asystent na Uniwersytecie Łódzkim, gdzie pracował do 1976 roku. Następnie, w latach 1977 - 1980 zatrudniony był na stanowisku starszego asystenta Politechniki Warszawskiej. W latach 1980 - 1987 pracował w dzienniku „Rzeczpospolita” na stanowisku kierownika działu. W latach 1987 – 1991 zatrudniony był w Kancelarii Sejmu na stanowisku Dyrektora Biura Informacyjnego, następnie w latach 1991 -1993 pracował w spółce EGISPOL S.A. jako Dyrektor Generalny, a w latach 1995 - 1997 w spółce ESPEBEPE jako główny specjalista ds. marketingu. W latach 1995 – 1997 pełnił funkcję doradcy Premiera, Dyrektora Centrum Informacyjnego Rządu w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. W latach 1995 - 1997 komentator „Głosu Wyrzeża”, następnie w latach 1998 – 2001 zatrudniony w spółce Mostostal Invest na stanowisku zastępcy dyrektora ds. promocji i marketingu. W okresie od października 2001r. do marca 2002r. doradca Ministra Finansów ds. mediów. Od kwietnia 2002r. zatrudniony w PKN ORLEN S.A. jako doradca ds. mediów a od czerwca 2002 do listopada 2005 na stanowisku rzecznika prasowego w tejże spółce. Od grudnia 2005r. Krzysztof Mikołajczyk prowadzi własną działalność gospodarczą zgłoszoną do ewidencji działalności gospodarczej w zakresie usług związanych z zarządzaniem oraz w zakresie usług artystycznych. Od dnia 22 kwietnia 2010r. członek Rady Nadzorczej Emitenta.

Z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta Krzysztof Mikołajczyk otrzymuje od Spółki wynagrodzenie.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Krzysztof Mikołajczyk nie pełnił i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie był i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent.

Pan Krzysztof Mikołajczyk wykonuje pracę przy ul. Andersa 33, 00-159 Warszawa.

Pan Bartłomiej Bieleninnik – Członek Rady Nadzorczej

Lat 42. Posiada wykształcenie wyższe – w 1994r. ukończył Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji i uzyskał tytuł mgr prawa. W latach 1992 -1994 pracował jako customer service manager w IKEA Retail. Sp.z o.o., W latach 1994-1997 pracował jako prawnik w Kancelarii Hunton & Williams w Warszawie, a w latach 1997-2001 w Kancelarii Salans, Herzfeld and Heilbronn w Warszawie. Od 2002 roku do chwili obecnej pracuje jako radca prawny w Kancelarii Prawniczej Szczaniecka, Ostrowska Bieleninnik spółka cywilna. Od 2002r. Pan Bartłomiej Bieleninnik jest współnikiem tej Kancelarii. Ponadto od 2006r. jest komandytariuszem w spółce pod firmą TBT i Wspólnicy Spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie w której posiada 2% wkład, oraz jest współnikiem w spółce pod firmą TBT i Wspólnicy Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której ma 2% udział. Od dnia 22 kwietnia 2010r. członek Rady Nadzorczej Emitenta.

Z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta Bartłomiej Bieleninnik otrzymuje od Spółki wynagrodzenie.

Podstawową działalność Bartłomiej Bieleninnik wykonuje jako radca prawny.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat Bartłomiej Bieleninnik nie pełnił i nadal nie pełni funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż Emitent, jak również nie był i nadal nie jest współnikiem w spółkach osobowych lub kapitałowych innych niż opisanych powyżej oraz innych niż Emitent.

14.2. Konflikt interesów w organach zarządzających i nadzorczych

14.2.1. Potencjalne konflikty interesów osób będących członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta z ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami

Według wiedzy Emitenta występują konflikty określone powyżej u osób będących zarówno członkami Zarządu jak i Rady Nadzorczej Emitenta.

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających emitenta wynikają z faktu powiązań osobowych tj. uczestnictwa członków Zarządu Emitenta – Panów Marka Uzdowskiego oraz Zbigniewa Wasilewskiego również w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Emitenta, z którym Emitent jest związany umowami.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Emitenta i posiadają po 25% akcji i głosów na jego Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Emitenta. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

W wyniku zawarcia i realizacji umowy inwestycyjnej opisanej w pkt 22.2 Prospektu, Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski – członkowie zarządu i jedyni Wspólnicy Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. stali się jednocześnie członkami Zarządu Emitenta.

W wykonaniu ww. umowy inwestycyjnej doszło do zawarcia pomiędzy Emitentem a Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. 13 umów „o budowę lokalu” opisanych w pkt 6.5.1.5. Prospektu.

Dnia 18 lipca 2009 r. Emitent zawarł z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. umowę o realizację części inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6”, opisaną w pkt 6.5.1.6. Prospektu.

Przedmiot działalności Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. jest zbliżony do przedmiotu działalności Emitenta.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt pomiędzy interesami Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego jako członkami zarządu Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. oraz jako członkami Zarządu Emitenta.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski – członkowie zarządu Emitenta są również członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Przedmiot działalności spółki Redox Invest Sp. z o.o. oraz spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa jest zbliżony do przedmiotu działalności Emitenta.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt pomiędzy interesami Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego jako członkami zarządu spółki Redox Invest Sp. z o.o. i wspólnikami spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa oraz jako członkami Zarządu Emitenta.

Członek Rady Nadzorczej Emitenta – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Emitenta – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pani Edyty Rytel od członków Zarządu Emitenta – Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta wyrażoną w oświadczeniach członków organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, nie istnieją inne potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami tych osób wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami poza wskazanymi powyżej.

Ryzyko wynikające z powiązań przedstawionych powyżej niewątpliwie minimalizować będzie stosowanie

zasad Ładu korporacyjnego przez wszystkie organy spółki oraz akcjonariuszy (opis pkt. 16.4).

14.2.2. Umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których wybrano członków Zarządu Emitenta, członków Rady Nadzorczej Emitenta lub inne osoby zarządzające wyższego szczebla

Zgodnie z oświadczeniami członków organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, nie istnieją umowy ani porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których zostali oni wybrani na członków organów zarządzających i nadzorczych, z wyjątkiem opisanej w pkt 19 i 22.2 Prospektu umowy inwestycyjnej, na podstawie której Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski zostali powołani na stanowiska Wiceprezesów Zarządu Spółki.

14.2.3. Informacje dotyczące ograniczeń uzgodnionych przez członków Zarządu, członków Rady Nadzorczej oraz inne osoby zarządzające wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Emitenta

Każdy z członków Zarządu w dniu 23 kwietnia 2010r. podpisał oświadczenie, iż zobowiązuje się w terminie 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia notowań akcji lub praw do akcji Emitenta na rynku regulowanym nie dokona zbycia posiadanych akcji Spółki tj. po 2.500.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii A, ani w żaden inny sposób nie będzie rozporządzać posiadanymi akcjami Spółki, jeżeli w wyniku takiego rozporządzenia akcje mogłyby zostać w ww. czasie zbyte. W szczególności członkowie Zarządu Emitenta zobowiązali się, iż nie będą sprzedawać posiadanych akcji Spółki, zawierać warunkowych umów sprzedaży, zastawiać ani obejmować ich blokadą na rachunku papierów wartościowych jeśli efektem takiego zastawu lub blokady mogłoby być przeniesienie własności tych akcji. Zobowiązanie, o którym mowa nie będzie obowiązywać w sytuacji złożenia oferty nabycia akcji skierowanej do wszystkich akcjonariuszy Spółki.

Zobowiązanie opisane powyżej nie wiąże składających oświadczenie o ile podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela Serii B nie zostanie zarejestrowane przez Sąd w terminie wynikającym z przepisów KSH.

Jednocześnie każdy z członków Zarządu zobowiązał się pokryć szkody, straty, etc. jakie mogłyby powstać z tytułu niedotrzymania przedmiotowego zobowiązania, a także do zapłaty na rzecz inwestorów, którzy nabyli akcje Spółki w ramach oferty publicznej i nie zbyli tych akcji lub ich części w ostatnim dniu okresu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia rozpoczęcia notowań akcji lub praw do akcji Spółki, kwot pieniężnych równych różnicy pomiędzy ceną akcji Spółki w dniu poprzedzającym naruszenie zobowiązania, a ceną tych akcji w ostatnim dniu okresu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia rozpoczęcia notowań akcji lub praw do akcji Spółki, pomnożonej przez liczbę akcji posiadanych przez danego inwestora w tym dniu, o ile cena akcji będzie niższa niż cena akcji w dniu poprzedzającym naruszenie.

Nie istnieją inne niż opisane powyżej ograniczenia co do zbywalności papierów wartościowych Emitenta.

Członkowie organów nadzorczych nie posiadają akcji Emitenta.

15. Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta struktura organizacyjna Spółki nie przewiduje organów administracyjnych ani osób zarządzających wyższego szczebla nie będących członkami Zarządu.

15.1. Wysokość wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonego) oraz przyznanych przez Emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz spółki lub jej podmiotów zależnych

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Emitent nie posiada podmiotów zależnych.

Poza określonymi poniżej składnikami wynagrodzeń członkowie organów zarządzających oraz nadzorczych

nie otrzymali innych świadczeń finansowych, w tym świadczeń warunkowych lub odroczonech.

15.1.1. Zarząd

Tabela 15.1. Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu Emitenta w roku obrotowym 2009

Imię i Nazwisko	Okres pełnienia funkcji w Zarządzie	Kwoty brutto otrzymane z tytułu pełnionej funkcji	Kwoty brutto otrzymane z tytułu umowy o pracę
Zofia Egierska	01.01.2009 – 31.12.2009	0,00 PLN	258.148,76 PLN
Jerzy Dyrzcz	01.01.2009 – 31.12.2009	0,00 PLN	261.648,76 PLN
Edward Gierwiało	20.01.2009 – 15.06.2009	0,00 PLN	50.000,00 PLN
Edward Mazur	01.01.2009 – 20.02.2009	0,00 PLN	17.500,00 PLN
Maria Kamecka-Kiszkiel	22.06.2009 – 15.12.2009	0,00 PLN	80.927,00 PLN
Marek Uzdowski	23.06.2009 – 31.12.2009	0,00 PLN	0,00 PLN
Zbigniew Wasilewski	23.07.2009 – 31.12.2009	0,00 PLN	0,00 PLN

Źródło: Emitent

Członkowie Zarządu Emitenta – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski w roku obrotowym 2009 nie pobierali wynagrodzeń z tytułu pełnionej funkcji.

Członkom Zarządu w 2009 roku zostały przyznane świadczenia związane z opieką medyczną. Świadczenia medyczne w 2009 roku zostały opłacone w wysokości 41.239,00 PLN i postawione do dyspozycji członków Zarządu Emitenta. Świadczenia te nie są imienne i w związku z tym nie są doliczane do indywidualnych wynagrodzeń.

15.1.2. Rada Nadzorcza

Tabela 15.2. Wynagrodzenia wypłacone członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2009

Imię i Nazwisko	Okres pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej	Kwoty brutto otrzymane z tytułu pełnionej funkcji	Kwoty brutto otrzymane z tytułu umowy o pracę
Maria Kamecka-Kiszkiel	20.01.2009 – 22.06.2009	0,00 PLN	0,00 PLN
Zygmunt Górczyński	20.01.2009 – 15.06.2009	0,00 PLN	0,00 PLN
Bohdan Brym	20.01.2009 – 31.12.2009	12.786,03 PLN	0,00 PLN
Edyta Rytel	22.06.2009 – 31.12.2009	10.228,97 PLN	0,00 PLN
Henryk Kacprzak	22.06.2009 – 31.12.2009	10.228,97 PLN	0,00 PLN

Źródło: Emitent

Członkom Rady Nadzorczej Emitenta w ciągu 2009 roku nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze.

15.2. Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia

W 2009 roku Emitent nie gromadził i nie wydzielił kwot pieniężnych na świadczenia rentowe, emerytalne i podobne.

16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta struktura organizacyjna Spółki nie przewiduje organów administracyjnych.

16.1. Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres, przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących sprawowali swoje funkcje

16.1.1. Zarząd

Zarząd w osobach: Prezesa Zarządu - Pani Zofii Egierskiej, Wiceprezesów Zarządu - Pana Jerzego Dyrca, Pana Marka Uzdowskiego oraz Pana Zbigniewa Wasilewskiego powołany został na okres rocznej kadencji.

Pani Zofia Egierska oraz Pan Jerzy Dyrca powołani zostali do Zarządu Emitenta w dniu 1 stycznia 2009 r., natomiast Pan Marek Uzdowski w dniu 23 czerwca 2009 r. a Pan Zbigniew Wasilewski w dniu 23 lipca 2009 r.

Zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 kwietnia 2010 r. kadencja wszystkich członków Zarządu przedłużona została na rok obrotowy 2010, wobec czego mandat każdego z członków Zarządu wygasa w dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2010 tj. najpóźniej 30 czerwca 2011 r.

Z uwagi na fakt, iż wspólną kadencję Zarządu Spółki uchwalono w dniu 22 kwietnia 2010 r. aktualnie trwające kadencje nie są kadencjami wspólnymi.

16.1.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza w osobach: Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Bohdana Bryma, Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Henryka Kacprzaka oraz członków Rady Nadzorczej w osobach Pani Edyty Rytel oraz Panów Krzysztofa Mikołajczyka i Bartłomieja Bieleninnika powołana została na okres dwuletniej kadencji.

Pan Bohdan Brym powołany został do Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 20 stycznia 2009 r., mandat jego wygasa w dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2011 tj. najpóźniej 30 czerwca 2012 r.

Pan Henryk Kacprzak oraz Pani Edyta Rytel powołani zostali dnia 22 czerwca 2009 r., wobec czego mandat każdego z tych członków Rady Nadzorczej wygasa w dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2011 tj. najpóźniej 30 czerwca 2012 r.

Panowie Krzysztof Mikołajczyk oraz Bartłomiej Bieleninnik powołani zostali dnia 22 kwietnia 2010 r., wobec czego mandat każdego z tych członków Rady Nadzorczej wygasa w dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012 tj. najpóźniej 30 czerwca 2013 r.

Z uwagi na fakt, iż wspólną kadencję Rady Nadzorczej Spółki uchwalono w dniu 22 kwietnia 2010 r. aktualnie trwające kadencje nie są kadencjami wspólnymi

16.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Emitent nie posiada podmiotów zależnych.

16.2.1. Zarząd

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Członkom Zarządu Emitenta, którzy są zatrudnieni na podstawie umów o pracę w przypadku rozwiązania z nimi tych umów przysługują jedynie odszkodowania i odprawy wynikające z Kodeksu Pracy.

16.2.2. Rada Nadzorcza

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, żaden z Członków Rady Nadzorczej Emitenta nie jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę.

16.3. Informacje o Komitecie ds. audytu i Komitecie ds. wynagrodzeń Emitenta, dane komitetu oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komitetów

W przedsiębiorstwie Emitenta nie funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń.

W związku z faktem, iż na dzień sporządzenia Prospektu Rada Nadzorcza Emitenta liczy pięciu członków, a zatem minimalną liczbę wymaganą dla spółki publicznej na mocy art. 385 § 1 KSH, zadania komitetu do spraw audytu wykonywane są przez całą Radę Nadzorczą. W przypadku powołania do Rady Nadzorczej większej liczby członków powołany zostanie komitet do spraw audytu (dalsze informacje w pkt 3.16 w Części „Czynniki Ryzyka”).

16.4. Oświadczenie na temat stosowania przez Emitenta procedur ładu korporacyjnego

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Emitent zamierza przestrzegać wszystkich zasad ogólnych i szczegółowych ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” stanowiącym załącznik do uchwały 17/1249/2010 Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niezwłocznie po zatwierdzeniu Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego złoży oświadczenie o przestrzeganiu zasad ładu korporacyjnego, które w sposób szczegółowy określi zakres stosowania tych zasad.

Na datę zatwierdzenia Prospektu Emitent oświadcza, że znane mu są rekomendacje dotyczące Dobrych Praktyk spółek giełdowych, które w całości akceptuje. Znana mu jest treść Dobrych Praktyk realizowana przez zarządy spółek, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy.

Spółka sporządziła regulaminy: Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Walnego Zgromadzenia uwzględniające w swej treści również reguły określone w Dobrych Praktykach, a w Statucie Spółki wpisane zostały przesłanki niezależności członków Rady Nadzorczej.

17. Zatrudnienie

17.1. Informacje o zatrudnieniu w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Tabela 17.1. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia na dzień	Liczba pracowników
31 grudnia 2007	14
31 grudnia 2008	15
31 grudnia 2009	11
Daty zatwierdzenia Prospektu	11

Źródło: Emitent

Tabela 17.2. Forma stosunku pracy

Rodzaj umowy o pracę	31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		Data sporządzenia Prospektu	
	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%
Na okres próbny	1	5,56	1	5,88	1	7,70	0	0
Na czas określony	-	-	-	-	1	7,70	0	0
Na czas nieokreślony	13	72,22	14	82,36	9	69,22	11	84,62
Umowy zlecenia, umowy o dzieło	4	22,22	2	11,76	2	15,38	2	15,38
Razem	18	100	17	100	13	100	13	100

Źródło: Emitent

Tabela 17.3. Struktura zatrudnienia wg wykształcenia

Wykształcenie	31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		Data sporządzenia Prospektu	
	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%
Podstawowe	-	0	-	-	-	-	-	-
Zawodowe	-	0	-	-	-	-	-	-
Średnie	3	21,42	3	20	2	18,18	2	18,18
W trakcie studiów	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyższe	11	78,58	12	80	9	81,82	9	81,82
Razem	14	100	15	100	11	100	11	100

Źródło: Emitent

Tabela 17.4. Struktura zatrudnienia wg wieku

Przedział wiekowy	31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		Data sporządzenia Prospektu	
	Liczba osób	%	Liczba osób	Liczba osób	Liczba osób	%	Liczba osób	%
Do 25 lat	-	-	1	6,67	-	-	-	-
26-35 lat	2	14,28	2	13,32	3	27,28	3	27,28
36-45 lat	1	7,14	1	6,67	1	9,09	1	9,09
Powyżej 45 lat	11	78,58	11	73,34	7	63,63	7	63,63
Razem	14	100	15	100	11	100	11	100

Źródło: Emitent

Tabela 17.5. Struktura zatrudnienia wg wieku

Przedział wiekowy	31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		Data sporządzenia Prospektu	
	Liczba osób	%	Liczba osób	Liczba osób	Liczba osób	%	Liczba osób	%
Kobiety	7	50	8	53,34	7	63,64	7	63,64
Mężczyźni	7	50	7	46,66	4	36,36	4	36,36
Razem	14	100	15	100	11	100	11	100

Źródło: Emitent

17.2. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Na datę zatwierdzenia Prospektu pracownicy Emitenta nie posiadają akcji Emitenta. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta nie istnieją także żadne ustalenia dotyczące uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta.

17.3. Informacje o posiadanych przez członków organów zarządczych i nadzorujących akcjach i opcjach na akcje Emitenta

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta wyrażoną w oświadczeniach członków organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie posiadają akcji ani opcji na akcje Emitenta, natomiast Członkowie Zarządu Emitenta nie posiadają opcji na akcje Emitenta. Opis akcji posiadanych przez Członków Zarządu Emitenta zawiera poniższa tabela.

Tabela 17.6. Akcje Emitenta posiadane przez Członków Zarządu

AKCJE EMITENTA POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU				
Akcjonariusz	Liczba i rodzaj akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska Prezes Zarządu	2.500.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii A	125.000,00 PLN	25%	25%
Jerzy Dyrzcz Wiceprezes Zarządu	2.500.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii A	125.000,00 PLN	25%	25%
Marek Uzdowski Wiceprezes Zarządu	2.500.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii A	125.000,00 PLN	25%	25%
Zbigniew Wasilewski Wiceprezes Zarządu	2.500.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii A	125.000,00 PLN	25%	25%

Źródło: Emitent

18. Znaczeni akcjonariusze

18.1. Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitentowi nie są znane osoby inne niż członkowie Zarządu, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy obowiązujących przepisów prawa.

18.2. Informacje o innych prawach głosu w odniesieniu do Emitenta

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, akcjonariusze Emitenta nie dysponują innymi prawami głosu w odniesieniu do Emitenta niż wskazane w pkt 17.3 Prospektu.

18.3. Wskazanie podmiotu dominującego wobec Emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem

Na datę zatwierdzenia Prospektu Emitent nie posiada podmiotu dominującego lub sprawującego kontrolę nad nim.

18.4. Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, na datę zatwierdzenia Prospektu Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniżej zamieszczono informacje o wszystkich umowach zawartych przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w rozumieniu Rozporządzenia 1606/2002, a w szczególności w rozumieniu MSR 24 za okres objęty historycznymi danymi finansowymi oraz do dnia zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego.

1. Umowa Nr EN/1/2008 o realizację inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” zawarta dnia 30 września 2008 r. ze spółką EDBUD S.A. wypowiedziana przez spółkę EDBUD S.A. dnia 27 stycznia 2009 r. i rozliczona na mocy porozumienia z dnia 15 czerwca 2009 r.

W dacie zawarcia Umowy spółka EDBUD S.A. była podmiotem powiązanym z Emitentem, gdyż ówczesni członkowie zarządu spółki EDBUD S.A. – Panowie Edward Mazur i Edward Gierwiało byli jednocześnie członkami Zarządu Emitenta.

Umowa zawarta została na zasadach rynkowych.

Wartość Umowy ustalono na 58.900.000,00 PLN.

Szczegółowy opis charakteru i zakresu Umowy, a także warunków jej rozliczenia zawarty został w pkt 6.5.1.4. Prospektu.

2. Umowy o budowę lokali o numerach: W/24/6/2009, W/25/7/2009, W/26/13/2009, W/27/14/2009, W/28/20/2009, W/29/27/2009, W/30/28/2009, W/31/34/2009, W/32/135/2009, W/33/150/2009, W/34/153/2009, W/35/154/2009, W/36/156/2009 zawarte z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. dnia 23 czerwca 2009 r.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym z Emitentem, gdyż członkowie zarządu Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. – Panowie Marek Uzdowski i Zbigniew Wasilewski są jednocześnie Członkami Zarządu Emitenta (Pan Marek Uzdowski od dnia 23 czerwca 2009 r. a Pan Zbigniew Wasilewski od dnia 23 lipca 2009 r.).

Umowy zawarte zostały na zasadach rynkowych.

Łączną wartość Umów ustalono na kwotę 6.259.500,00 PLN.

Szczegółowy opis charakteru i zakresu Umów zawarty został w pkt 6.5.1.5. Prospektu.

3. Umowa Nr EN/1/2009 o realizację części inwestycji pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowy WILGA VII Zad. 6” zawarta z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. z dnia 18 lipca 2009 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 15 kwietnia 2010 r.

Umowa zawarta została na zasadach rynkowych.

Wartość Umowy ustalono na 45.300.000,00 PLN.

Szczegółowy opis charakteru i zakresu Umowy zawarty został w pkt 6.5.1.6. Prospektu.

4. Umowa inwestycyjna z dnia 23 czerwca 2009 r. zawarta z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa wraz z aneksem z dnia 15 kwietnia 2010 r.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. Spółka komandytowa jest podmiotem powiązanym z Emitentem, gdyż wspólnicy Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółki komandytowej – Panowie Marek Uzdowski i Zbigniew Wasilewski są jednocześnie Członkami Zarządu Emitenta.

Panowie Marek Uzdowski i Zbigniew Wasilewski posiadają jako komandytariusze po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa. Powołanie Pana Marka Uzdowskiego do Zarządu Emitenta nastąpiło w dniu 23 czerwca 2009 r. a Pana Zbigniewa Wasilewskiego w dniu 23 lipca 2009r. i stanowiło wykonanie istotnych postanowień umowy inwestycyjnej (opis umowy pkt. 22.2 Prospektu).

Umowa zawarta została na zasadach rynkowych.

Wartość Umowy wynosi 6.259.500,00 PLN.

Szczegółowy opis charakteru i zakresu Umowy zawarty został w pkt 22.2. Prospektu.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu oraz polityką Spółki prowadzoną w tym zakresie, wszystkie umowy Emitenta z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach nieodbiegających od rynkowych.

Ryzyko wynikające z powiązań przedstawionych powyżej minimalizowane będzie poprzez stosowanie przez wszystkie organy oraz akcjonariuszy Spółki zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

5. Wypłaty wynagrodzeń członkom Zarządu, Rady Nadzorczej i prokurentom w okresie historycznych danych finansowych przez Emitenta i jego poprzedników prawnych jako transakcje z podmiotami powiązanymi.

Zarząd –kwoty z tytułu umowy o pracę (brutto)

2007 r. (pełny rok obrotowy)

Zofia Egierska - 507.143,00 PLN

Jerzy Dyrzcz - 507.143,00 PLN

Edward Gierwiało - 507.143,00 PLN

Edward Mazur - 507.143,00 PLN

Wynagrodzenia wypłacał poprzednik prawny Emitenta – EDBUD NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.

2008 r. (pełny rok obrotowy)

Zofia Egierska - 369.000,00 PLN

Jerzy Dyrzcz - 369.000,00 PLN

Edward Gierwiało - 369.000,00 PLN

Edward Mazur - 369.000,00 PLN

Wynagrodzenia wypłacane były przez poprzednika prawnego Emitenta – EDBUD NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. do dnia 25.11.2008r., a następnie przez spółkę ED INVEST Sp. z o.o.

2009 r.

Zofia Egierska (za okres 01.01.2009 – 31.12.2009) - 258.148,76 PLN

Jerzy Dyrzcz (pełnił funkcję członka Zarządu w okresie 01.01.2009 – 31.12.2009) - 261.648,76 PLN

Edward Gierwiało (za okres 20.01.2009 – 15.06.2009) - 50.000,00 PLN

Edward Mazur (za okres 01.01.2009 – 20.02.2009) - 17.500,00 PLN

Maria Kamecka-Kiszkiel (powołana na miejsce pana Edwarda Mazura, za okres 22.06.2009-15.12.2009) - 80.927,00 PLN

2010 r.

Zofia Egierska (za okres 01.01.2010 30.06.2010) - 178, 585,38 PLN

Jerzy Dyrzcz (za okres 01.01.2010 30.06.2010) – 178,585,38 PLN

Marek Uzdowski (za okres 01.01.2010 30.06.2010) - 20,000,00 PLN

Zbigniew Wasilewski (za okres 01.01.2010 30.06.2010) – 20,000,00 PLN

Rada Nadzorcza – wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę nie było wypłacane przez Emitenta. Kwoty wskazane poniżej wypłacane były z tytułu pełnionej funkcji od 20.01.2009 r.

Maria Kamecka-Kiszkiel (za okres 20.01.2009 – 22.06.2009) - 0,00 PLN

Zygmunt Górczyński (za okres 20.01.2009 – 15.06.2009) - 0,00 PLN

Bohdan Brym (za okres 20.01.2009 – 31.12.2009) - 12.786,03 PLN

Edyta Rytel (za okres 22.06.2009 – 31.12.2009) - 10.228,97 PLN

Henryk Kacprzak (za okres 22.06.2009 – 31.12.2009) - 10.228,97 PLN

Poprzednik prawny Emitenta nie powoływał Rady Nadzorczej.

2010 r.

Bohdan Brym (za okres 01.01.2010 30.06.2010) – 18,000,00 PLN

Edyta Rytel (za okres 01.01.2010 30.06.2010) – 14,000,00 PLN

Henryk Kacprzak (za okres 01.01.2010 30.06.2010) – 14,000,00 PLN

Krzysztof Mikołajczyk (za okres 01.01.2010 30.06.2010) – 6,000,00 PLN

Bartłomiej Bieleninnik (za okres 01.01.2010 30.06.2010) – 6,000,00 PLN

Prokurent

Maria Kamecka-Kiszkiel (za okres od 15.12.2009 r. do 31 12.2009 r.) – 0,00 PLN

Maria Kamecka-Kiszkiel (za okres 01.01.2010 - 30.06.2010) – 56,023,50 PLN

20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat

20.1. Wprowadzenie do historycznych danych finansowych

20.1.1. Informacje o Spółce

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, związanej aktem notarialnym w dniu 22 grudnia 2008 roku przed notariuszem Joanną Lewczuk (Repertorium A Nr 10048/2008). Spółka powstała z przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. (dawniej „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.), związanej aktem notarialnym w dniu 10 września 1997 roku przed notariuszem Dariuszem Jabłońskim (Repertorium A Nr 350/97).

Spółka ED INVEST Sp. z o.o. była wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod numerem KRS 0000175022. Aktualnie Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod numerem KRS 0000321820.

Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 35/218.

Spółka otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 525-19-68-486 oraz nadany przez Główny Urząd Statystyczny numer REGON 012820030.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Spółka prowadziła działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

20.1.2. Wskazanie czasu trwania Spółki, jeżeli jest oznaczony

Czas trwania Spółki ED INVEST S.A. nie jest oznaczony.

20.1.3. Okresy, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe

Okres, za który prezentowane jest sprawozdanie finansowe:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku

Okres, za które prezentowane są porównywalne dane finansowe:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku (zawierające dane łączne poprzednika prawnego ED INVEST Sp. z o.o. oraz Spółki ED INVEST S.A.)
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku (zawierające dane poprzednika prawnego Edbud Nieruchomości Sp. z o.o. (później ED INVEST Sp. z o.o.))

20.1.4. Skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki

Zarząd Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku stanowili:

- Zofia Halina Egierska - Prezes Zarządu,
- Jerzy Krzysztof Dyrz - Wiceprezes Zarządu,
- Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,
- Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 31.12.2009 roku do dnia złożenia Prospektu nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Radę Nadzorczą Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku stanowili:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Henryk Edward Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Edyta Katarzyna Rytel - Członek Rady Nadzorczej. W okresie od dnia 31.12.2009 roku do dnia złożenia Prospektu wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- dnia 22 kwietnia 2010 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki powołano Pana Krzysztofa Mikołajczyka i Pana Bartłomieja Bieleninnika na stanowisko Członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza została powołana w związku z przekształceniem Spółki oraz ustanowieniem statutu ED INVEST S.A., zgodnie z którym władzami Spółki są Zarząd, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie (par. 11).

20.1.5. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zawierają dane łączne

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych. Spółka nie posiada jednostek sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe.

20.1.6. Wskazanie czy emitent jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Spółka nie jest jednostką dominującą ani znaczącym inwestorem wobec innych podmiotów i nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

20.1.7. Wskazanie czy w okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne nastąpiło połączenie spółek

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz porównywalnymi danymi finansowymi nie nastąpiło połączenie spółki z innym podmiotem (podmiotami). W związku z tym sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe nie zawierają skutków rozliczenia połączenia spółek.

20.1.8. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości, a także nie zamierza zaniechać działalności lub też istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na

zagrożenie kontynuacji działania Spółki w przyszłości.

20.1.9. Porównywalność danych

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe zostały zaprezentowane w sposób zapewniający ich porównywalność poprzez zastosowanie jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich okresach sprawozdawczych objętych historycznymi informacjami finansowymi, zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku oraz zgodnie z przyjętymi przez Spółkę do stosowania zasadami (polityką) rachunkowości.

W 2008 roku Emitent zmienił formę prawną prowadzonej działalności ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną. Mając na uwadze przewagę treści ekonomicznej nad formą oraz w celu zapewnienia porównywalności danych w okresach objętych historycznymi danymi finansowymi, prezentowanymi w Prospekcie Emisyjnym, jako dane Emitenta za 2007 rok przedstawiono dane jego poprzednika prawnego, natomiast jako dane Emitenta za 2008 rok przedstawiono dane liczbowe łączne za okresy kiedy Emitent prowadził działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz w formie spółki akcyjnej, co było zgodne ze stanowiskiem i z opinią biegłego rewidenta, badającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2008. Sprawozdania finansowe sporządzone za lata 2009, 2008 i 2007 nie podlegały przekształceniu celem zapewnienia porównywalności danych. Wszystkie załączane sprawozdania finansowe zostały zbadane przez biegłych rewidentów.

W przedstawionym sprawozdaniu finansowym i w porównywalnych danych finansowych nie dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za lata, za które sprawozdania finansowe lub porównywalne dane finansowe zostały zamieszczone w Prospekcie.

20.1.10. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzeniu prezentowanego w Prospekcie sprawozdania finansowego oraz porównywalnych danych finansowych są zgodne z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) (zwaną dalej „ustawą”).

Zapisy księgowo prowadzone są według zasady kosztu historycznego. W prezentowanym sprawozdaniu finansowym oraz porównywalnych danych finansowych nie dokonano korekt odzwierciedlających wpływ inflacji na poszczególne pozycje.

Opisane poniżej zasady stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów zostały wycenione przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w układzie porównawczym. Na całe niniejszego Prospektu rachunek zysków i strat sporządzono także w układzie kalkulacyjnym.

Wynik finansowy za dany okres obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na rzecz Spółki przychody i związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zachowaniem zasady memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasady ostrożnej wyceny.

Rachunek przepływów pieniężnych Spółka sporządza metodą pośrednią.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- koszty zakończonych prac rozwojowych,
- nabytą wartość firmy,
- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,
- nabyte prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych,

- know-how.

Wartości niematerialne i prawne o wartości równej lub niższej niż 3,5 tys. zł odpisuje się w całości w koszty z chwilą oddania do użytkowania (amortyzacja jednorazowa).

Wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 3,5 tys. zł są amortyzowane metodą liniową.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące zwiększenie wartości użytkowej. Obce środki trwałe przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w ustawie.

Zgodnie z ustawą wartość początkowa i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) od środków trwałych mogą, na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wycena wartości księgowej netto środka trwałego nie powinna być wyższa od realnej wartości, której odpisane w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadniona.

Dla celów podatkowych i bilansowych są przyjmowane stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Środki trwałe o wartości równej lub niższej niż 3,5 tys. zł odpisuje się w całości w koszty z chwilą oddania do użytkowania (amortyzacja jednorazowa).

Środki trwałe o wartości powyżej 3,5 tys. zł są amortyzowane metodą liniową.

Rozpoczęcie odpisów amortyzacyjnych następuje poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały został przyjęty do użytkowania.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyrażają kwotę przewidzianą w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego przy zachowaniu zasady ostrożności, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

W Spółce szacują się na każdy dzień bilansowy aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi powstałymi przy rozliczaniu długoterminowych kontraktów budowlanych.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy zapasów wycenia się w następujący sposób:

- materiały - według cen zakupu,
- półprodukty i produkty w toku - według kosztu wytworzenia,
- produkty gotowe - według kosztu wytworzenia,
- towary - według cen zakupu.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych dokonywane są na koniec okresu sprawozdawczego w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania i zalicza się je odpowiednio do:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów wytworzenia sprzedanych produktów lub usług,
- kosztów sprzedaży.

Należności i udzielone pożyczki

Należności i udzielone pożyczki w ciągu roku obrotowego wycenia się według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, tj. po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy odpowiednio według kursu kupna bądź sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka, nie wyższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy uregulowaniu zalicza się odpowiednio - ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

Środki pieniężne

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych w ciągu roku obrotowego wycenia się odpowiednio po kursie kupna stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka nie wyższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Rozchód środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się według metody FIFO.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycenia się

w wartości nominalnej. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Obowiązuje zasada ujawniania w aktywach tylko tych pozycji, które w przyszłości przyniosą korzyści ekonomiczne. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

W tej pozycji ujmowana jest nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji usług długoterminowych oraz różnice między kosztem rzeczywistym a planowanym usług długoterminowych.

Kapitały własne

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i statutu spółki. Kapitał zakładowy spółek kapitałowych wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysków wypracowanych w latach poprzednich.

Rezerwy

Rezerwę na odroczony podatek dochodowy tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość tej rezerwy ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego rezerwę na odroczony podatek dochodowy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi powstałymi przy rozliczaniu długoterminowych kontraktów budowlanych.

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy tworzone są w szczególności na poniższe tytuły:

- straty z transakcji gospodarczych w toku,
- udzielone gwarancje i poręczenia,
- skutki toczącego się postępowania sądowego i odwoławczego,
- przyszłe zobowiązania związane z restrukturyzacją,
- świadczenia pracownicze, niewykorzystane urlopy,

- odprawy emerytalne itd.

Kredyty i inne zobowiązania

Kredyty i inne zobowiązania na dzień powstania ujmują się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy kredyty i inne zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty (tj. łącznie z odsetkami przypadającymi do zapłaty na ten dzień), z wyjątkiem zobowiązań finansowych, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe – które wycenia się według wartości godziwej. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda kredytów i innych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie sprzedaży stosowanym w tym dniu przez bank, z którego usług korzysta jednostka, nie niższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące kredytów i innych zobowiązań wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy uregulowaniu zalicza się odpowiednio - ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

Fundusze specjalne w Spółce nie występują.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne

Dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów bierne

Rozliczenia międzyokresowe przychodów bierne dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymywane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych; zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
- ujemną wartość firmy,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne; zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych.

W tej pozycji ujmowane są, stanowiące przychody przyszłych okresów, wpłaty nabywców lokali z tytułu realizacji usług długoterminowych.

Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT), ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody z wykonania nie zakończonych usług budowlanych o okresie realizacji powyżej 6 miesięcy ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi. Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie rzeczowo-finansowego oszacowania ich wykonania. Określony w ten sposób stopień zaawansowania prac stosowany jest do określenia wartości sprzedaży w stosunku do wartości przychodów wynikających z treści zawartych umów. Różnica pomiędzy tak ustaloną wartością sprzedaży a wartością zafakturowaną na odbiorców usług odnoszona jest w pozycję rozliczeń międzyokresowych.

Koszty

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie kalkulacyjnym, zapewniającym sporządzenie porównawczego rachunku zysków i strat. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednie z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich. Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następnych okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Ustalanie wyniku finansowego

Na wynik finansowy Spółki wpływają poza wymienionymi wyżej przychodami i kosztami:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw, otrzymania lub przekazania darowizn,
- przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi,
- straty i zyski nadzwyczajne powstałe na skutek trudnych do przewidzenia zdarzeń nie związanych z ogólnym ryzykiem prowadzenia działalności poza operacyjną.

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych naliczane zgodnie
- z przepisami podatkowymi,
- rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową,
- aktywa z tytułu podatku odroczonego w wartości, w stosunku do której istnieje uzasadniona pewność przyszłej realizacji tych różnic.

Zasady ustalania przychodów i kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanej wykonywanej na podstawie umów długoterminowych

Przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanej, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych.

W przypadku gdy umowa przewiduje ustalanie ceny:

- w wysokości kosztów powiększonych o narzut zysku – przychód z wykonania ustala się w wysokości kosztów odpowiadających wykonanej części usługi, powiększonej o narzut zysku,
- w wysokości ryczałtu – przychód z wykonania ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania wykonania usługi.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług lub przewidywany całkowity koszt jej wykonania nie może być ustalony na dzień bilansowy w sposób wiarygodny, przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, nie wyższych niż kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom wpływającym na wynik finansowy za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia niezakończonych usług budowlanej wykonywanej na podstawie umów długoterminowych obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.

Koszty wykonania niezakończonych usług budowlanej o okresie realizacji powyżej 6 miesięcy, zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi (koszty zarachowane).

Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie rzeczowo-finansowego oszacowania wykonanych prac.

Różnica pomiędzy tak ustalonymi kosztami rzeczywistymi usługi długoterminowej odnoszona jest w rozliczeniach międzyokresowe.

Wskazanie kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego okresu sprawozdawczego, średnich kursów wymiany złotego, oraz najwyższych i najniższych kursów w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalanych przez NBP.

Spółka w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie dokonywała operacji w obcych walutach. W związku z tym nie wystąpiła konieczność dokonywania wyceny operacji gospodarczych i pozycji wyrażonych w walutach obcych w trakcie i na koniec każdego wykazanego w niniejszym Prospekcie okresu sprawozdawczego, objętego historycznymi informacjami finansowymi.

Informacje na temat kursów wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi w stosunku do euro, ustalanych przez NBP:

Kursy obowiązujące na ostatni dzień każdego okresu sprawozdawczego:

31.12.2007 – 3,5820

31.12.2008 – 4,1724

31.12.2009 – 4,1082

Średnie kursy wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi (wyznaczone jako średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca danego roku):

2007 – 3,7768

2008 – 3,5321

2009 – 4,3406

Najwyższe i najniższe kursy wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi:

2007:

Najwyższy – 3,9385

Najniższy – 3,5699

2008:

Najwyższy – 4,1848

Najniższy – 3,2026

2009:

Najwyższy – 4,8999

Najniższy – 3,9170

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
I. Przychody ze sprzedaży	19 000	4 377	119 861	33 935	90 828	24 049
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	37 741	8 695	31 001	8 777	46 707	12 367
2. Zmiana stanu produktów	-19 487	-4 489	-19 031	-5 388	10 990	2 910
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0	0	0
4. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	745	172	107 890	30 546	33 131	8 772
II. Koszty działalności operacyjnej	12 721	2 931	111 397	31 538	68 325	18 091
1. Amortyzacja	98	23	92	26	28	7
2. Zużycie materiałów i energii	159	37	291	82	2 040	540
3. Usługi obce	9 849	2 269	22 825	6 462	50 239	13 302
4. Podatki i opłaty	61	14	272	77	268	71

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
5. Wynagrodzenia	1 270	293	2 352	666	2 890	765
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	212	49	344	97	284	75
7. Pozostałe koszty rodzajowe	90	21	145	41	144	38
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	982	226	85 075	24 086	12 432	3 292
III. Zysk ze sprzedaży (I-II)	6 279	1 446	8 464	2 396	22 503	5 958
IV. Zysk na działalności operacyjnej	7 375	1 699	7 795	2 207	22 512	5 961
V. Zysk brutto	7 391	1 703	9 017	2 553	23 220	6 148
VI. Zysk netto	9 320	2 147	9 491	2 687	19 260	5 100

Wybrane pozycje bilansu – aktywa

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
A. AKTYWA TRWAŁE	6 844	1 666	3 482	834	10 036	2 802
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0	8	2
II. Rzeczowe aktywa trwałe	192	47	306	73	184	51
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0	0	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 651	1 619	3 175	761	9 845	2 748
B. AKTYWA OBROTOWE	40 230	9 793	29 964	7 182	104 897	29 284
I. Zapasy	2 855	695	4 345	1 041	9 274	2 589
II. Należności krótkoterminowe	1 238	301	1 452	348	4 947	1 381
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 220	297	7 450	1 786	4 444	1 241
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	34 917	8 499	16 716	4 006	86 231	24 073
AKTYWA RAZEM	47 073	11 458	33 446	8 016	114 932	32 086

Wybrane pozycje bilansu – pasywa

Wyszczególnienie	2009		2008		2007	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	25 821	6 285	20 534	4 921	11 575	3 231
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	21 252	5 173	12 912	3 095	103 357	28 855
I. Rezerwy na zobowiązania	2 063	502	513	123	10 970	3 063
II. Zobowiązania długoterminowe	10	2	59	14	2 196	613
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 196	2 239	10 536	2 525	6 582	1 838
IV. Rozliczenia międzyokresowe	9 983	2 430	1 805	433	83 609	23 341
PASYWA RAZEM	47 073	11 458	33 446	8 016	114 932	32 086

20.1.11. Różnice pomiędzy polskimi a międzynarodowymi standardami rachunkowości

ED INVEST S.A. stosuje zasady (politykę) i metody rachunkowości zgodne z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

Emitent podjął próbę zidentyfikowania obszarów występowania różnic oraz ich wpływu na wartość kapitałów własnych (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy przedstawionymi w Prospekcie historycznymi informacjami finansowymi sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR/MSSF. W tym celu Zarząd Spółki wykorzystał najlepszą wiedzę o spodziewanych standardach i interpretacjach oraz zasadach rachunkowości, które miałyby zastosowanie przy sporządzaniu historycznych informacji finansowych zgodnie z MSR/MSSF.

Zarząd Spółki ED INVEST S.A. zdecydował nie publikować wskazania różnic w wartości kapitałów własnych (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości (za okresy objęte historycznymi informacjami finansowymi przedstawionymi w niniejszym Prospekcie) a sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości na podstawie par. 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości. Zarząd Spółki ED INVEST S.A. zdecydował nie publikować wskazania ww. różnic w wartościach ujawnionych danych dla niżej przedstawionych obszarów, w których różnice wystąpiłyby, ze względu na fakt, że wskazanie danych w sposób wiarygodny nie jest możliwe mimo dołożenia należytej staranności (przy każdym niżej przedstawionym obszarze różnic podano stosowne wyjaśnienie).

Ponadto wykazane różnice nie są istotne z punktu widzenia danych zawartych w historycznych informacjach finansowych.

W ocenie Zarządu ewentualne różnice nie wywarłyby istotnego wpływu na rzetelność sprawozdania finansowego. Ponadto zdaniem Zarządu, analiza obszarów różnic oraz oszacowania ich wartości, bez sporządzenia kompletnego sprawozdania finansowego według MSR/MSSF jest obciążona ryzykiem niepewności.

Obszary występowania głównych różnic pomiędzy polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniem finansowym, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR/MSSF:

Środki trwałe

Zgodnie z MSR/MSSF amortyzację nalicza się systematycznie przez okres użytkowania ekonomicznego danego składnika aktywów. Podstawą naliczania amortyzacji powinna być cena nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika aktywów pomniejszona o jego wartość końcową (tj. o wartość rezydualną). Wartość końcowa powinna być weryfikowana co najmniej raz do roku oraz powinna być ona równa kwocie, jaką jednostka mogłaby w danym momencie uzyskać, z uwzględnieniem takiego wieku i stanu, jaki będzie na koniec okresu ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów. Emitent nie rozpoznał wartości rezydualnej poszczególnych środków trwałych, a różnice z tytułu odmiennego sposobu liczenia amortyzacji są trudne do oszacowania. Ponadto pozycja środków trwałych nie jest istotną pozycją w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2009 roku (0,4% aktywów ogółem) oraz w okresach, za które sporządzono dane porównywalne.

MSR/MSSF nie przewidują możliwości dokonywania jednorazowych odpisów amortyzacyjnych z chwilą oddania do użytkowania środków trwałych o wartości początkowej nie przekraczającej 3,5 tys. zł. Amortyzacja tych środków trwałych również powinna być ustalana według przewidywanego okresu użytkowania.

Różnic w wartościach zaprezentowanych danych omawianej pozycji nie wykazano ze względu na trudności w oszacowaniu wartości końcowej, tj. rezydualnej poszczególnych składników środków trwałych (brak wyceny rzeczoznawcy).

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Zgodnie z MSR/MSSF rezerwy na świadczenia pracownicze określa się metodą aktuarialną.

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2007 roku rezerwy na świadczenia pracownicze (tj. na niewykorzystane urlopy i odprawy emerytalne) nie zostały oszacowane. Ujęcie omawianych rezerw w

tym sprawozdaniu finansowym nie jest istotne z punktu widzenia sumy bilansowej oraz wyniku finansowego wypracowanego przez jednostkę w 2007 roku.

Różnic w wartościach zaprezentowanych danych omawianej pozycji nie wykazano ze względu na trudności w oszacowaniu wartości rezerw na świadczenia pracownicze za 2007 rok metodą aktuarialną.

Podatek odroczony

Podatek odroczony uwzględniony w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSF/MSSF powinien uwzględniać różnice pomiędzy sprawozdaniem sporządzonym według MSR/MSSF a sprawozdaniem sporządzonym według polskich standardów rachunkowości.

Różnic w wartościach zaprezentowanych danych omawianej pozycji nie wykazano ze względu na brak różnic w pozostałych obszarach.

Informacje o podmiotach powiązanych

W MSR/MSSF definicja podmiotów powiązanych jest szersza niż to wynika z przepisów ustawy. Podmiotami powiązanymi według MSR/MSSF są także:

- osoby sprawujące bezpośrednio lub pośrednio kontrolę, współkontrolę lub wywierające znaczący wpływ na Spółkę (w tym również osoby fizyczne),
- kluczowy personel kierowniczy Spółki,
- bliscy członkowie rodzin osób wymienionych w ww. punktach,
- podmioty, w których osoby wymienione w ww. punktach sprawują kontrolę, znaczący wpływ lub dysponują znaczną liczbą głosów.

Zakres informacji dodatkowych

Różnice pomiędzy zasadami rachunkowości i sposobem sporządzania sprawozdań finansowych przez Spółkę a MSR/MSSF wynikają głównie z szerszego zakresu ujawnień wymaganych przez MSR/MSSF.

Wykazane powyżej różnice dotyczące ujawnień informacji o podmiotach powiązanych oraz zakresu informacji dodatkowej nie wpływają na wycenę wartości danych w sprawozdaniu finansowym. Różnice wskazano w niniejszym Prospekcie celem przedstawienia konieczności dokonywania szerszego zakresu ujawnień wynikających z MSR/MSSF.

20.2. Opinie biegłych rewidentów do sprawozdań finansowych Emitenta za lata 2007-2009

Opinia z badania historycznych informacji finansowych Ed Invest S.A. za lata 2007-2009 dla Rady Nadzorczej i Zarządu ED INVEST S.A.

Przedłożone przez Zarząd Spółki jednostkowe historyczne informacje finansowe, których podstawą były zbadane wcześniej przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowe, za okres:

- od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku,
- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku,
- od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku,

podlegały badaniu zgodnie z wymogami zawartymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz upowszechniania reklam.

Za sporządzenie historycznych informacji finansowych oraz dokonanie przekształceń i dostosowanie tych sprawozdań w sposób umożliwiający ich porównywalność odpowiedzialny jest Zarząd Emitenta.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności historycznych danych finansowych.

Zamieszczone w Prospekcie historyczne sprawozdania finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku oraz za okresy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku i od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku, zostały sporządzone na podstawie Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości.

Badanie historycznych informacji finansowych za wyżej wymienione okresy przeprowadziliśmy, opierając się na wcześniej wydanych opiniach biegłego rewidenta oraz na samodzielnym badaniu.

Badanie historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami),
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- międzynarodowych standardów rewizji finansowej w kwestiach nieuregulowanych w wyżej wymienionych przepisach.

Badanie historycznych informacji finansowych zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o historycznych danych finansowych.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w historycznych informacjach finansowych, jak i całościową ocenę sytuacji Emitenta przekazowej przez historyczne dane finansowe.

Ponadto badanie historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy, opierając się na wydanych opiniach biegłych rewidentów oraz na samodzielnym badaniu poszerzonych informacji.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane historyczne informacje finansowe zamieszczone w Prospekcie, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Emitenta we wszystkich prezentowanych okresach,

- sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- są zgodne z wpływającymi na treść informacji finansowych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki,
- zawierają zakres informacji zgodny z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1743).

Opinie biegłych rewidentów na temat sprawozdań finansowych, na których oparte zostało badanie historycznych informacji finansowych zostały umieszczone w dalszych punktach niniejszego Prospektu.

Dariusz Sarnowski

Numer ewidencyjny 10200

Kluczowy Biegły rewident

przeprowadzający badanie w imieniu

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KIBR,

pod numerem ewidencyjnym 2917

Poznań, dnia 4 maja 2010 roku

Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku**dla Wspólników podmiotu: EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o., ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, 03-982 Warszawa**

Przeprowadzono badanie załączonego sprawozdania finansowego na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 114.932.422,71 złotych,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości 19.260.453,84 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 4.460.453,84 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 20.087.125,30 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie sprawozdania finansowego odpowiada kierownik jednostki.

Zadanie polegało na zbadaniu i wyrażeniu opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono stosownie do:

- postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami),
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowano i przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uznano, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2007 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Biegły rewident:

Witold Szostak
wpisany na listę biegłych rewidentów
pod nr. 3993

BWS 3993 – AUDITOR i Usługi Księgowe
Witold Szostak
Warszawa 02-676, Postępu 4
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych pod nr 16

Warszawa, 03 czerwca 2008 roku

Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku**dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu ED INVEST S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki ED INVEST S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Bora Komorowskiego 35/218, obejmującego:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 33 445 905,27 złotych,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w kwocie 9 490 588,55 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 8 958 499,88 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w ciągu roku obrotowego o kwotę 5 047 871,92 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności jednostki odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami),
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- międzynarodowych standardów rewizji finansowej w kwestiach nieuregulowanych w wyżej wymienionych przepisach.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną, wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii, czy sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów. Badanie obejmowało w szczególności sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także ocenę zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, dokonanych przez Zarząd Spółki znaczących szacunków oraz ogólną ocenę prezentacji sprawozdania finansowego.

Jesteśmy przekonani, że przeprowadzone przez nas badanie zapewniło nam wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii.

W naszej opinii, zbadane sprawozdanie finansowe Spółki ED INVEST S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku, zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach:

- na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- zgodnie co do formy i treści z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości,
- zgodne co do formy i treści z przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki,
- zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi tą ustawą oraz polityką rachunkowości przyjętą przez Spółkę, z zachowaniem ich ciągłości.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo oraz rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2008 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, zaczerpnięte bezpośrednio ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, że Spółka ED INVEST S.A. powstała z przekształcenia spółki ED INVEST Sp. z o.o. w dniu 22 grudnia 2008 roku. Przekształcenia w spółkę akcyjną ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zostało zarejestrowane z Sądzie Rejonowym w Warszawie w dniu 20 stycznia 2009 roku.

Dodatkowo dnia 29 października 2008 roku Spółka zmieniła nazwę z „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. na ED INVEST Sp. z o.o.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy również uwagę, że do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego sporządzonego za 2008 rok, sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

Dariusz Sarnowski

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident
Numer ewidencyjny 10200/7527

Prezes Zarządu
Biegły rewident
Numer ewidencyjny 10200/7527
HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.
61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany na listę
podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KIBR,
pod numerem ewidencyjnym 2917

Poznań, dnia 19 czerwca 2009 roku

Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku**dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu ED INVEST S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki ED INVEST S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Bora Komorowskiego 35/218 obejmującego:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 47 073 242,51 złotych,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w kwocie 9 320 358,80 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 5 287 275,47 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych w ciągu roku obrotowego o kwotę 6 230 601,27 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności jednostki odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami),
- wiedzy i doświadczenia wynikającego z norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w okresie ich stosowania,
- międzynarodowych standardów rewizji finansowej w kwestiach nieuregulowanych w wyżej wymienionych przepisach.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną, wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii, czy sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów. Badanie obejmowało w szczególności sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także ocenę zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, dokonanych przez Zarząd Spółki znaczących szacunków oraz ogólną ocenę prezentacji sprawozdania finansowego.

Jesteśmy przekonani, że przeprowadzone przez nas badanie zapewniło nam wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo oraz rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach:

- na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- zgodnie co do formy i treści z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości,
- zgodne co do formy i treści z przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki,
- zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi tą ustawą oraz polityką rachunkowości przyjętą przez Spółkę, z zachowaniem ich ciągłości.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, zaczerpnięte bezpośrednio

ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident

Numer ewidencyjny 10200/7527

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów
uprawnionych prowadzoną przez KIBR,
pod numerem ewidencyjnym 2917

Poznań, dnia 30 marca 2010 roku

20.3. Dane finansowe pro-forma

W okresie 01.01 - 31.12.2009 roku oraz w okresie od 01.01.2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emisyjnego w działalności Emitenta nie wystąpiły żadne zdarzenia, który wymagałyby sporządzenia danych finansowych pro-forma.

20.4. Sprawozdania finansowe

Wszystkie dane liczbowe zamieszczone w punkcie 20 Dokumentu Rejestracyjnego Prospektu Emisyjnego zostały zaprezentowane w tysiącach złotych (w zaokrągleniu do 1 miejsca po przecinku), o ile nie wskazano inaczej.

Aktywa

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Noty</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
A. AKTYWA TRWAŁE		6 843,6	3 481,8	10 035,8
I. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	1			7,6
- inne wartości niematerialne i prawne				7,6
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2	192,1	306,3	183,6
1. Środki trwałe		192,1	306,3	183,6
2. Środki trwałe w budowie				
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie				
III. Należności długoterminowe	3			
1. Od jednostek powiązanych				
2. Od pozostałych jednostek				
IV. Inwestycje długoterminowe	4			
1. Nieruchomości				
2. Wartości niematerialne i prawne				
3. Długoterminowe aktywa finansowe				
a) w jednostkach powiązanych				
b) w pozostałych jednostkach				
4. Inne inwestycje długoterminowe				
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	6 651,5	3 175,5	9 844,6

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 651,5	3 175,5	9 844,6
2. Inne rozliczenia międzyokresowe				
B. AKTYWA OBROTOWE		40 229,7	29 964,1	104 896,6
I. Zapasy	7	2 854,7	4 345,3	9 273,9
1. Materiały				
2. Półprodukty i produkty w toku				
3. Produkty gotowe			386,5	48,9
4. Towary		2 854,7	3 403,7	8 647,9
5. Zaliczki na dostawy			555,1	577,2
II. Należności krótkoterminowe	8	1 238,5	1 451,9	4 947,2
1. Należności od jednostek powiązanych				
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:				
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				
2. Należności od pozostałych jednostek		1 238,5	1 451,9	4 947,2
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		536,6	196,1	245,0
- do 12 miesięcy		536,6	196,1	245,0
- powyżej 12 miesięcy				
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		311,9	1 134,8	3 094,3
c) inne		390,0	121,0	1 607,9
d) dochodzone na drodze sądowej				
III. Inwestycje krótkoterminowe	9	1 219,9	7 450,5	4 444,0
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 219,9	7 450,5	4 444,0
a) w jednostkach powiązanych				
b) w pozostałych jednostkach				2 041,4
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 219,9	7 450,5	2 402,6
2. Inne inwestycje krótkoterminowe				
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	34 916,6	16 716,4	86 231,5
AKTYWA OGÓŁEM		47 073,3	33 445,9	114 932,4

Pasywa

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		25 820,9	20 533,6	11 575,1
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11	500,0	500,0	250,0
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy				
III. Udziały (akcje) własne				
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	12	16 000,5	11 016,5	64,6

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny				
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe				
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych			33,1	
VIII. Zysk (strata) netto		9 320,4	9 490,5	19 260,5
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	13		-506,5	-8 000,0
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		21 252,4	12 912,2	103 357,3
I. Rezerwy na zobowiązania	14	2 063,1	513,3	10 970,3
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 896,8	349,9	10 970,3
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		25,6	82,2	
- długoterminowa				
- krótkoterminowa		25,6	82,2	
3. Pozostałe rezerwy		140,7	81,2	
- długoterminowe				
- krótkoterminowe		140,7	81,2	
II. Zobowiązania długoterminowe	15	10,0	58,7	2 196,0
1. Wobec jednostek powiązanych				
2. Wobec pozostałych jednostek		10,0	58,7	2 196,0
a) kredyty i pożyczki				2 196,0
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				
c) inne zobowiązania finansowe		10,0	58,7	
d) inne				
III. Zobowiązania krótkoterminowe	16	9 196,3	10 535,6	6 582,2
1. Wobec jednostek powiązanych		2 517,7		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 275,4		
- do 12 miesięcy		2 275,4		
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne		242,3		
2. Wobec pozostałych jednostek		6 678,6	10 535,5	6 582,1
a) kredyty i pożyczki			1 096,0	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				
c) inne zobowiązania finansowe		46,1	42,0	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		287,2	4 809,4	3 648,2
- do 12 miesięcy		287,2	4 809,4	3 648,2
- powyżej 12 miesięcy				
e) zaliczki otrzymane na dostawy				
f) zobowiązania wekslowe				
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		50,1	3 178,3	354,7
h) z tytułu wynagrodzeń				

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
i) inne		6 295,2	1 409,8	2 579,2
3. Fundusze specjalne				
IV. Rozliczenia międzyokresowe	17	9 983,0	1 804,6	83 608,8
1. Ujemna wartość firmy				
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		9 983,0	1 804,6	83 608,8
- długoterminowe		9 983,0	1 804,6	83 608,8
- krótkoterminowe				
PASYWA OGÓŁEM		47 073,3	33 445,9	114 932,4

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008**	2007***
Wartość księgowa (zł)		25 820 878,77	20 533 603,30	11 575 103,42
Liczba akcji (szt.)*		10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (zł)	25	2,58	2,05	1,16
Rozwodniona liczba akcji (szt.)		13 000 000,00	13 000 000,00	13 000 000,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (zł)	25	1,99	1,58	0,89

* uwaga – dla celów porównawczych przyjęto we wszystkich okresach liczbę akcji oraz rozwodnioną liczbę akcji wg stanu na dzień 31.12.2009 roku

** w 2008 roku Spółka działała w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wg stanu na dzień 31.12.2008 roku kapitał udziałowy dzielił się na 1 000 szt. udziałów o wartości nominalnej 500,0 zł każdy; wartość księgowa na 1 udział wynosiła 20 533,60 zł

W dniu 29.10.2008 roku NZW Spółki „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. (aktualnie ED INVEST S.A.) zdecydowało o podwyższeniu kapitału udziałowego o kwotę 250,0 tys. zł poprzez ustanowienie 500 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,0 zł każdy. Podwyższenie zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 24.11.2008 roku.

W dniu 22.12.2008 roku NZW Spółki ED INVEST Sp. z o.o. zdecydowało o przekształceniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 20.01.2009 roku.

*** w 2007 roku Spółka działała w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wg stanu na dzień 31.12.2007 roku kapitał udziałowy dzielił się na 500 szt. udziałów o wartości nominalnej 500,0 zł każdy; wartość księgowa na 1 udział wynosiła 23 150,21 zł

Pozycje pozabilansowe

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
Pozycje pozabilansowe	26			
1. Należności warunkowe		1 031,9	1 031,9	
1.1. Od jednostek powiązanych (z tytułu)		1 031,9		
1.1.a. otrzymanych gwarancji i poręczeń		1 031,9		

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
1.2. Od pozostałych jednostek (z tytułu)			1 031,9	
1.2.a. otrzymanych gwarancji i poręczeń			1 031,9	
2. Zobowiązania warunkowe		2 704,0	2 704,0	
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)				
2.1.a. udzielonych gwarancji i poręczeń				
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		2 704,0	2 704,0	
2.2.a. udzielonych gwarancji i poręczeń		2 704,0	2 704,0	
3. Inne (weksle)		1 300,1	1 300,1	

Powyższe zabezpieczenia dotyczą otrzymanych i udzielonych gwarancji i poręczeń oraz weksli z tytułu prawidłowej realizacji zawartych umów budowlanych. Zobowiązania pozabilansowe wynikające z zawartych umów inwestycyjnych zostały przedstawione w dalszych notach Prospektu.

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	38 486,6	138 891,7	79 837,5
- od jednostek powiązanych				
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		37 741,3	31 001,5	46 706,8
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		745,3	107 890,2	33 130,7
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	20 469,0	104 106,5	1 441,7
- od jednostek powiązanych				
I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów		19 486,6	19 031,2	- 10 990,4
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		982,4	85 075,3	12 432,1
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		18 017,7	34 785,2	78 395,8
D. Koszty sprzedaży	19	9 325,5	21 009,0	51 813,4
E. Koszty ogólnego zarządu	19	2 413,6	5 312,6	4 079,7
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		6 278,5	8 463,6	22 502,6
G. Pozostałe przychody operacyjne	20	1 313,3	213,9	35,0
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych				1,0
II. Dotacje				
III. Inne przychody operacyjne		1 313,3	213,9	34,2
H. Pozostałe koszty operacyjne	21	217,2	882,6	25,8
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		14,0		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych				
III. Inne koszty operacyjne		203,2	882,6	25,8

Wyszczególnienie	Noty	2009	2008	2007
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		7 374,7	7 794,9	22 511,8
J. Przychody finansowe	22	43,4	1 238,1	762,3
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:				
- od jednostek powiązanych				
II. Odsetki, w tym:		43,4	1 238,1	762,3
- od jednostek powiązanych				
III. Zysk ze zbycia inwestycji				
IV. Aktualizacja wartości inwestycji				
V. Inne				
K. Koszty finansowe	23	26,8	16,0	53,9
I. Odsetki, w tym:		26,8	16,0	53,9
- dla jednostek powiązanych				
II. Strata ze zbycia inwestycji				
III. Aktualizacja wartości inwestycji				
IV. Inne				
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)		7 391,3	9 017,0	23 220,2
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)		-	-	-
I. Zyski nadzwyczajne				
II. Straty nadzwyczajne				
N. Zysk (strata) brutto (L±M)		7 391,3	9 017,0	23 220,2
O. Podatek dochodowy	24	- 1 929,1	- 473,6	3 959,7
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)				
R. Zysk (strata) netto (N-O-P)		9 320,4	9 490,6	19 260,4
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.)		10 000 000,00	10 000 000,00*	10 000 000,00**
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	25	0,93	0,95	1,93
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)		13 000 000,00	13 000 000,00	13 000 000,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	25	0,72	0,73	1,48

uwaga – dla celów porównawczych przyjęto we wszystkich okresach liczbę akcji oraz rozwodnioną liczbę akcji wg stanu na dzień 31.12.2009 roku

* w 2008 roku Spółka działała w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wg stanu na dzień 31.12.2008 roku kapitał udziałowy dzielił się na 1 000 szt. udziałów o wartości nominalnej 500,0 zł każdy; zysk netto na 1 udział wynosił 9,49 zł.

** w 2007 roku Spółka działała w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wg stanu na dzień 31.12.2007 roku kapitał udziałowy dzielił się na 500 szt. udziałów o wartości nominalnej 500,0 zł każdy; zysk netto na 1 udział wynosił 38,52 zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
I.1. Kapitał własny na początek okresu (BO)	20 533,6	11 575,1	7 114,6
- korekty błędów podstawowych			
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	20 533,6	11 575,1	7 114,6
1. Kapitał zakładowy			
1.1. Kapitał zakładowy na początek okresu	500,0	250,0	250,0
1.2. Zmiany kapitału zakładowego		250,0	
a. zwiększenia (z tytułu)		250,0	
- podwyższenie kapitału		250,0	
b. zmniejszenia (z tytułu)			
1.3. Kapitał zakładowy na koniec okresu	500,0	500,0	250,0
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy			
2.1. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu			
2.2. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy			
a. zwiększenia (z tytułu)			
b. zmniejszenia (z tytułu)			
2.3. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu			
3. Akcje własne			
3.1. Akcje własne na początek okresu			
3.2. Zmiany udziałów (akcji) własnych			
a. zwiększenia (z tytułu)			
b. zmniejszenia (z tytułu)			
3.3. Akcje własne na koniec okresu			
4. Kapitał zapasowy			
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu	11 016,5	64,6	3 910,0
4.2. Zmiany kapitału zapasowego	4 984,0	10 951,9	-3 845,4
a. zwiększenia (z tytułu)	4 984,0	11 260,5	34,6
- podział zysku	4 984,0	11 260,5	34,6
b. zmniejszenie (z tytułu)		308,6	3 880,0
- wypłata dywidendy			3 880,0
- podwyższenie kapitału		308,6	
4.3. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	16 000,5	11 016,5	64,6
5. Kapitał z aktualizacji wyceny			
5.1. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu			
5.2. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny			
a. zwiększenia (z tytułu)			
b. zmniejszenia (z tytułu)			

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
5.3. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu			
6. Pozostałe kapitały rezerwowe			
6.1. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu			
6.2. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych			
a. zwiększenia (z tytułu)			
b. zmniejszenia (z tytułu)			
6.3. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu			
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
7.1. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	9 017,1	19 260,4	2 954,6
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	9 017,1	19 260,4	2 954,6
a. korekty błędów podstawowych			
7.3. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	9 017,1	19 260,4	2 954,6
a. zwiększenia (z tytułu)		33,1	
- pozostałe		33,1	
b. zmniejszenia (z tytułu)	9 017,1	19 260,4	2 954,6
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	4 984,0	10 951,8	34,6
- przeznaczenie na dywidendę	4 000,0	8 308,6	2 920,0
- pozostałe	33,1		
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		33,1	
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
a. korekty błędów podstawowych			
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a. zwiększenia (z tytułu)			
b. zmniejszenia (z tytułu)			
7.7. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			
7.8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		33,1	
8. Wynik netto	9 320,4	8 984,1	11 260,5
a. zysk netto	9 320,4	9 490,6	19 260,4
b. strata netto			
c. odpisy z zysku		-506,5	-8 000,0
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	25 820,9	20 533,6	11 575,1
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	25 820,9	21 040,1	11 575,1

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto	9 320,4	9 490,6	19 027,4
II. Korekty razem	-10 411,6	-5 044,9	-19 974,0
II.1. Amortyzacja	97,7	92,2	27,6
II.2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	26,8	-250,4	-11,1
II.4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej			-0,7
II.5. Zmiana stanu rezerw	1 549,7	-10 620,4	10 970,3
II.6. Zmiana stanu zapasów	1 490,6	4 928,6	-4 891,0
II.7. Zmiana stanu należności	213,4	3 495,3	-4 358,4
II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-243,3	2 893,4	2 260,6
II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-13 497,7	-5 584,6	-23 971,3
II.10. Inne korekty	-48,8	1,1	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	-1 091,2	4 445,7	-946,6
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	16,5	2 049,0	0,7
I.1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	16,5		0,7
I.2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
I.3. Z aktywów finansowych, w tym:		7,6	
a. w jednostkach powiązanych			
b. w pozostałych jednostkach		7,6	
- dywidendy i udziały w zyskach			
- zbycie aktywów finansowych			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- odsetki			
- inne wpływy z aktywów finansowych		7,6	
I.4. Inne wpływy inwestycyjne		2 041,4	
II. Wydatki		31,0	2 167,1
II.1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			167,1
II.2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
II.3. Na aktywa finansowe, w tym:			
a. w jednostkach powiązanych			
b. w pozostałych jednostkach			
- nabycie aktywów finansowych			

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
- udzielone pożyczki długoterminowe			
II.4. Inne wydatki inwestycyjne		31,0	2 000,0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	16,5	2 018,0	-2 166,4
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		1 346,9	2 196,0
I.1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
I.2. Kredyty i pożyczki		1 096,0	2 196,0
I.3. Emisja dłużnych papierów wartościowych			
I.4. Inne wpływy finansowe		250,9	
II. Wydatki	5 155,9	2 762,7	19 170,1
II.1. Nabycie udziałów (akcji) własnych			
II.2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	4 033,1	506,5	14 800,0
II.3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
II.4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 096,0	2 196,0	4 339,8
II.5. Wykup dłużnych papierów wartościowych			
II.6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
II.7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego			
II.8. Odsetki	26,8	0,5	30,3
II.9. Inne wydatki finansowe		59,7	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-5 155,9	-1 415,8	-16 974,1
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-6 230,6	5 047,9	-20 087,1
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-6 230,6	5 047,9	-20 087,1
F. Środki pieniężne na początek okresu	7 450,5	2 402,6	22 489,7
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym: - o ograniczonej możliwości dysponowania	1 219,9	7 450,5	2 402,6

Noty objaśniające do bilansu

Nota 1 – Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Wartości niematerialne i prawne razem	0,0	0,0	7,6
a. koszty zakończonych prac rozwojowych	0,0	0,0	0,0
b. wartość firmy	0,0	0,0	0,0
c. nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	0,0	0,0	0,0
d. inne wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	7,6
e. zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,0

Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w 2007 roku

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	Wartości niematerialne i prawne, razem
	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartości niematerialne i prawne brutto	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
a. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
b. zwiększenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
Amortyzacja (umorzenie)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,0	0,0	0,0	-10,5	0,0	-10,5
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	-1,2	0,0	-1,2
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	-11,7	0,0	-11,7
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zwiększenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
j. wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	7,6	0,0	7,6

Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w 2008 roku

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	Wartości niematerialne i prawne, razem
	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartości niematerialne i prawne brutto	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
a. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
b. zwiększenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
Amortyzacja (umorzenie)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,0	0,0	0,0	-11,7	0,0	-11,7
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	-7,6	0,0	-7,6
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	-19,3	0,0	-19,3
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zwiększenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
j. wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w 2009 roku

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	Wartości niematerialne i prawne, razem
	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartości niematerialne i prawne brutto	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
a. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
b. zwiększenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	19,3
Amortyzacja (umorzenie)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	Wartości niematerialne i prawne, razem
	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,0	0,0	0,0	-19,3	0,0	-19,3
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	-19,3	0,0	-19,3
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zwiększenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
j. wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Wartości niematerialne i prawne (struktura własnościowa), razem	0,0	0,0	7,6
a. własne	0,0	0,0	7,6
b. używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	0,0	0,0	0,0
b.1. umowy najmu, dzierżawy	0,0	0,0	0,0
b.2. umowy leasingu	0,0	0,0	0,0

Nota 2 – Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Rzeczowe aktywa trwałe razem	192,1	306,3	183,6
a. środki trwałe, w tym:	192,1	306,3	183,6
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,0	0,0	0,0
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25,0	29,3	33,6
- urządzenia techniczne i maszyny	9,1	18,7	27,8
- środki transportu	158,0	258,2	122,2
- inne środki trwałe	0,0	0,0	0,0
b. środki trwałe w budowie	0,0	0,0	0,0
c. zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	0,0	0,0

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w 2007 roku

Wyszczególnienie	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Zmiana środków trwałych (wg grup rodzajowych)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość brutto środków trwałych	0,0	43,4	13,1	0,0	0,0	56,6
a. wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0,0	43,4	13,1	0,0	0,0	56,6
b. zwiększenia (z tytułu)	0,0	0,0	31,4	135,6	0,0	167,1
- nabycie	0,0	0,0	31,4	135,6	0,0	167,1
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d. wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0,0	43,4	44,6	135,6		223,6
Amortyzacja (umorzenie)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,0	-5,4	-8,2	0,0	0,0	-13,7
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,0	-4,3	-8,6	-13,5	0,0	-26,4
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,0	-9,8	-16,8	-13,5	0,0	-40,0
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zwiększenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
j. wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0,0	33,6	27,8	122,2	0,0	183,6

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w 2008 roku

Wyszczególnienie	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Zmiana środków trwałych (wg grup rodzajowych)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość brutto środków trwałych	0,0	43,4	44,6	135,6	0,0	223,6
a. wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0,0	43,4	44,6	135,6	0,0	223,6
b. zwiększenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,7	293,4	0,0	294,1
- nabycie	0,0	0,0	0,7	293,4	0,0	294,1
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d. wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0,0	43,4	45,3	429,0	0,0	517,7
Amortyzacja (umorzenie)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,0	-9,8	-16,8	-13,5	0,0	-40,0
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,0	-4,3	-9,7	-157,4	0,0	-171,4

Wyszczególnienie	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,0	-14,1	-26,5	-170,8	0,0	-211,4
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zwiększenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
j. wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0,0	29,3	18,7	258,2	0,0	306,3

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w 2009 roku

Wyszczególnienie	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Zmiana środków trwałych (wg grup rodzajowych)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość brutto środków trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
a. wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0,0	43,4	45,3	429,0	0,0	517,7
b. zwiększenia (z tytułu)	0,0	43,4	45,3	429,0	0,0	517,7
- nabycie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	-21,0	0,0	-21,0
- sprzedaż	0,0	0,0	0,0	-21,0	0,0	-21,0
d. wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0,0	43,4	45,3	408,0	0,0	496,7
Amortyzacja (umorzenie)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,0	-14,1	-26,5	-170,8	0,0	-211,4
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,0	-4,3	-9,6	-79,2	0,0	-93,2
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,0	-18,4	-36,1	-250,0	0,0	-304,6
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zwiększenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
j. wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0,0	25,0	9,2	158,0	0,0	192,1

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa), razem	192,1	306,3	183,6
a. własne	107,3	168,7	183,6
b. używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	84,8	137,6	0,0
b.1. umowy najmu, dzierżawy	0,0	0,0	0,0
b.2. umowy leasingu (środki transportu)	84,8	137,6	0,0

Spółka nie posiada środków trwałych wykazywanych pozabilansowo.

Nota 3 – Należności długoterminowe

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku nie wykazywała należności długoterminowych.

Nota 4 – Inwestycje długoterminowe

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku nie wykazywała inwestycji długoterminowych (nieruchomości, wartości niematerialnych i prawnych, długoterminowych aktywów finansowych i innych inwestycji długoterminowych).

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie posiadała zarówno w jednostkach powiązanych, jak i pozostałych udziałów i akcji, innych papierów wartościowych, innych długoterminowych aktywów finansowych oraz nie udzielała długoterminowych pożyczek.

Nota 5 – Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,0	0,0
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	3 175,5	9 844,6	0,0
a. odniesionych na wynik finansowy	3 175,5	9 844,6	0,0
b. odniesionych na kapitał własny	0,0	0,0	0,0
c. odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,0	0,0	0,0
2. Zwiększenia	6 651,5	3 175,5	9 844,6
a. odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	6 651,5	3 175,5	9 844,6
- rozliczanie kontraktów budowlanych	6 651,5	3 175,5	9 844,6
b. odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
c. odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
d. odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
e. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
3. Zmniejszenia	3 175,5	9 844,6	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
a. odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	3 175,5	9 844,6	0,0
- rozliczanie kontraktów budowlanych	3 175,5	9 844,6	0,0
b. odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
c. odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
d. odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
e. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	6 651,5	3 175,5	9 844,6
a. odniesionych na wynik finansowy	6 651,5	3 175,5	9 844,6
b. odniesionych na kapitał własny	0,0	0,0	0,0
c. odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,0	0,0	0,0

Inne rozliczenia międzyokresowe – nie dotyczy

Nota 7 – Zapasy

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zapasy razem	2 854,7	4 345,3	9 273,9
a. materiały	0,0	0,0	0,0
b. półprodukty i produkty w toku	0,0	0,0	0,0
c. produkty gotowe	0,0	386,5	48,9
d. towary	2 854,7	3 403,7	8 647,9
e. zaliczki na dostawy	0,0	555,1	577,2

Struktura rzeczowa zapasów

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zapasy razem	2 854,7	4 345,3	9 273,9
Produkty gotowe	0,0	386,5	48,9
Dom w Zamieniu	0,0	386,5	0,0
Garaże Jantar	0,0	0,0	48,9
Towary	2 854,7	3 403,7	8 647,9
Grunt w Nowej Woli	2 500,2	2 500,0	2 440,0
Grunt w Zamieniu	354,5	131,0	322,0
Grunt na Ursynowie	0,0	772,5	2 439,0
Grunt w Konstancinie	0,0	0,0	3 446,8
Zaliczki na dostawy	0,0	555,1	577,2

Nota 8 – Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych – nie dotyczy

Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek:

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Należności krótkoterminowe netto razem	1 238,5	1 451,9	4 947,2
od pozostałych jednostek	1 238,5	1 451,9	4 947,2
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	536,6	196,1	245,0
- do 12 miesięcy	536,6	196,1	245,0
- powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	311,9	1 134,8	3 094,3
- inne	390,0	121,0	1 607,9
- dochodzone na drodze sądowej	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość należności	0,0	0,0	0,0
Należności krótkoterminowe brutto razem	1 238,5	1 451,9	4 947,2

Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

Nie dotyczy. Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie szacowała odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych, w tym handlowych.

Struktura walutowa należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Należności krótkoterminowe brutto razem	1 238,5	1 451,9	4 947,2
a. w walucie polskiej	1 238,5	1 451,9	4 947,2
b. w walutach obcych	0,0	0,0	0,0

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty razem	536,6	196,1	245,0
Należności z tytułu dostaw i usług netto razem	536,6	196,1	245,0
a. do 1 miesiąca	34,0	0,9	17,9
b. powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy		35,9	187,2
c. powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	409,6	158,9	39,1
d. powyżej 6 miesięcy do 1 roku	93,0	0,4	0,8
e. powyżej 1 roku	0,0	0,0	0,0
f. należności przeterminowane	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	0,0	0,0	0,0
Należności z tytułu dostaw i usług brutto razem	536,6	196,1	245,0

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane (brutto) o pozostającym od dnia bilansowego okresie spłaty

Nie dotyczy. Spółka na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku nie posiadała należności z tytułu dostaw i usług przeterminowanych.

Nota 9 – Inwestycje krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	1 219,9	7 450,5	4 444,0
a. w jednostkach zależnych	0,0	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
b. w jednostkach współzależnych	0,0	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
c. w jednostkach stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
d. w znaczącym inwestorze	0,0	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
da. we wspólniku jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
e. w jednostce dominującej	0,0	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
f. w pozostałych jednostkach	0,0	0,0	2 041,4
- udziały lub akcje	0,0	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0	2 041,4
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
g. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 219,9	7 450,5	2 402,6
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 219,9	7 450,5	2 402,6
- inne środki pieniężne	1 219,9	7 450,5	4 444,0
- inne aktywa pieniężne	0,0	0,0	0,0

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	0,0	0,0	2 041,4
a. w walucie polskiej	0,0	0,0	2 041,4
b. w walutach obcych	0,0	0,0	0,0

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 219,9	7 450,5	2 402,6
a. w walucie polskiej	1 219,9	7 450,5	2 402,6
b. w walutach obcych	0,0	0,0	0,0

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku nie wykazywała poza wymienionymi w powyższej nocie innych inwestycji krótkoterminowych aktywów finansowych w jednostkach zależnych, współzależnych, stowarzyszonych, w znaczącym inwestorze i wspólniku jednostki współzależnej, w jednostce dominującej.

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie posiadała zarówno w jednostkach powiązanych, jak i pozostałych udziałów i akcji, innych (w tym dłużnych) papierów wartościowych, innych krótkoterminowych aktywów finansowych oraz nie posiadała od tych jednostek należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach.

Inne inwestycje krótkoterminowe

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku nie wykazywała innych inwestycji krótkoterminowych.

Nota 10 – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	34 916,6	16 716,4	86 231,5
a. czynne rozliczenia międzyokresowe (rozliczanie kontraktów budowlanych)	34 820,4	16 567,6	86 230,8
b. pozostałe czynne rozliczenia międzyokresowe (ubezpieczenia)	96,2	148,8	0,7

Metodologia rozliczania długoterminowych kontraktów budowlanych została przedstawiona w opisie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości. Szczegóły dotyczące realizowanych i rozliczanych w czasie kontraktów w poszczególnych okresach sprawozdawczych objętych historycznymi informacjami finansowymi zostały przedstawione w nocie 17.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Nie dotyczy. Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie szacowała odpisów aktualizujących wartość aktywów, w tym z tytułu trwałej utraty wartości. Na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku trwała utrata wartości aktywów nie wystąpiła.

Nota 11 – Kapitał (fundusz) podstawowy

Struktura kapitału podstawowego (zakładowego) w kolejnych okresach sprawozdawczych objętych historycznymi informacjami finansowymi kształtowała się następująco:

2007 rok

Wyszczególnienie	Wartość nominalna jednego udziału	Rodzaj udziału	Rodzaj uprzywilejowania udziału	Liczba udziałów	Wartość Serii/emisji wg wartości nominalnej	Rodzaj ograniczenia praw	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Kapitał zakładowy (struktura)	500,00	zwykły	brak	500	nd	nd	Wkłady pieniężne; 10 tys. zł objęte za aport	09.10.2003	10.09.1997
Liczba udziałów				500					
Wartość Serii/emisji wg wartości nominalnej					nd				

W 2007 roku Spółka działała w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wg stanu na dzień 31.12.2007 roku kapitał udziałowy dzielił się na 500 szt. udziałów o wartości nominalnej 500,0 zł każdy. Kapitał udziałowy łącznie wyniósł na dzień 31.12.2007 roku 250,0 tys. zł.

2008 rok

Wyszczególnienie	Wartość nominalna jednej akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji	Wartość Serii/emisji wg wartości nominalnej	Rodzaj ograniczenia praw	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Kapitał zakładowy (struktura)	500,00	zwykły	brak	1000	nd	nd	Wkłady pieniężne; 10 tys. zł objęte za aport	09.10.2003*	10.09.1997
Liczba akcji				1000					
Wartość Serii/emisji wg wartości nominalnej					nd				

Do dnia 22 grudnia 2008 roku Spółka działała w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Dnia 22 grudnia spółka przekształciła się w spółkę akcyjną. Wg stanu na dzień 31.12.2008 roku kapitał akcyjny dzielił się na 1 000 szt. akcji o wartości nominalnej 500,0 zł każdy. Kapitał akcji łącznie wyniósł na dzień 31.12.2008 roku 500,0 tys. zł. W dniu 29.10.2008 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. (aktualnie ED INVEST S.A.) zdecydowało o podwyższeniu kapitału udziałowego o kwotę 250,0 tys. zł poprzez ustanowienie 500 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,0 zł każdy (akt notarialny Rep A Nr 8032/2008).

* Podwyższenia zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 24.11.2008 roku.

2009 rok

Wyszczególnienie	Wartość nominalna jednej akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji	Wartość Serii/emisji wg wartości nominalnej	Rodzaj ograniczenia praw	Sposób pokrycia kapitału**	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Kapitał zakładowy (struktura)	0,05	uprzywilejowane	co do głosu (na 1 akcję przypadają 2 głosy)	5mln	A1 - 250 tys. zł	nd	za udziały	20.01.2009*	20.01.2009
	0,05	zwykłe	brak	5mln	A2 - 250 tys. zł	nd	za udziały	20.01.2009*	20.01.2009
Liczba akcji				10mln					
Wartość Serii/emisji wg wartości nominalnej					500 000,00				

W dniu 22.12.2008 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ED INVEST Sp. z o.o. zdecydowało o przekształceniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

** Przekształcenie zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 20.01.2009 roku. Przekształcenie ED INVEST Sp. z o.o. w ED INVEST S.A. zostało dokonane zgodnie z art. 562 par. 1 Kodeksu spółek handlowych na podstawie ww. uchwały (akt notarialny Rep A Nr 10048/2008).

Rejestracja w KRS dotyczyła emisji akcji Serii A w ilości 10 mln akcji i w wartości nominalnej 0,05 zł każda (łączna wartość emisji 500,0 tys. zł).

Akcje (udziały) własne

Nie dotyczy.

Akcje (udziały) własne będące własnością jednostek podporządkowanych

Nie dotyczy.

Nota 12 – Kapitał (fundusz) zapasowy

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Kapitał zapasowy razem	16 000,5	11 016,5	64,6
a. ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0,0	0,0	0,0
c. utworzony zgodnie z umową/statutem	16 000,5	11 016,5	64,6
d. z dopłat akcjonariuszy	0,0	0,0	0,0
e. inny (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0

Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny

Nie dotyczy.

Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe

Nie dotyczy.

Nota 13 – Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (z tytułu) razem	0,0	-506,5	-8 000,0
- zaliczka na dywidendę	0,0	-506,5	-8 000,0

Nota 14 – Rezerwy na zobowiązania**Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy**

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,0	0,0
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	349,9	10 970,3	233,0
a. odniesionej na wynik finansowy	349,9	10 970,3	233,0
b. odniesionej na kapitał własny	0,0	0,0	0,0
c. odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,0	0,0	0,0
2. Zwiększenia	1 896,8	349,9	10 970,3
a. odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	1 896,8	349,9	10 970,3
- rozliczanie kontraktów budowlanych	1 896,8	349,9	10 970,3
b. odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
c. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
3. Zmniejszenia	349,9	10 970,3	233,0
a. odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	349,9	10 970,3	233,0
- rozliczanie kontraktów budowlanych	349,9	10 970,3	233,0
b. odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
c. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	1 896,8	349,9	10 970,3
a. odniesionej na wynik finansowy	1 896,8	349,9	10 970,3
b. odniesionej na kapitał własny	0,0	0,0	0,0
c. odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,0	0,0	0,0

Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Stan krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów)	0,0	0,0	0,0
a. stan na początek okresu	82,2	0,0	0,0
b. zwiększenia (z tytułu)	25,6	82,2	0,0
- rezerwa na odprawy emerytalne	25,6	82,2	0,0
c. wykorzystanie (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
d. rozwiązanie	82,2	0,0	0,0
e. stan na koniec okresu	25,6	82,2	0,0

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, tj. na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku Spółka w saldzie bilansu nie wykazywała długoterminowych rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne.

Pozostałe rezerwy

Zmiana stanu krótkoterminowych pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Stan pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	0,0	0,0	0,0
a. stan na początek okresu	81,2	0,0	0,0
b. zwiększenia (z tytułu)	140,7	81,2	0,0
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	140,7	81,2	0,0
c. wykorzystanie (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
d. rozwiązanie:	81,2	0,0	0,0
e. stan na koniec okresu	140,7	81,2	0,0

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, tj. na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku Spółka w saldzie bilansu nie wykazywała długoterminowych pozostałych rezerw.

Nota 15 – Zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zobowiązania długoterminowe razem	10,0	58,7	2 196,0
a. wobec jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
b. wobec jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
c. wobec jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
d. wobec znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
e. wobec wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
f. wobec jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
g. wobec pozostałych jednostek	10,0	58,7	2 196,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0	2 196,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	10,0	58,7	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
- umowy leasingu finansowego	10,0	58,7	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0

Zobowiązania długoterminowe o pozostającym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zobowiązania długoterminowe o pozostającym od dnia bilansowego okresie spłaty razem	10,0	58,7	2 196,0
a. powyżej 1 roku do 3 lat	10,0	58,7	2 196,0
b. powyżej 3 do 5 lat	0,0	0,0	0,0
c. powyżej 5 lat	0,0	0,0	0,0

Struktura walutowa zobowiązań długoterminowych

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zobowiązania długoterminowe razem	10,0	58,7	2 196,0
a. w walucie polskiej	10,0	58,7	2 196,0
b. w walutach obcych	0,0	0,0	0,0

Na dzień 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku Spółka w saldzie zobowiązań długoterminowych wykazywała wyłącznie długoterminowe zobowiązania z tytułu płatności rat kapitałowych od zawartych umów leasingowych na środki transportu.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Na dzień 31.12.2007 roku Spółka w zobowiązaniach długoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek wykazywała wyłącznie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych, które przedstawiono w poniższych notach (kredyty zaciągnięte w związku z realizacją kontraktów budowlanych). Na dzień 31.12.2008 roku i 31.12.2009 Spółka w saldzie bilansu nie wykazywała długoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

2007 rok

Wyszczególnienie	Rodzaj kredytu	Siedziba	Kwota kredytu według umowy	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty według umowy**)	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	kredyt inwestycyjny	Warszawa	8 700,0 tys. *) PLN	0	WIBOR 3M + marża banku 2,5 p.p.	30.12.2009	1
Bank Gospodarstwa Krajowego	kredyt inwestycyjny	Warszawa	3 700,0 tys. PLN	0	WIBOR 3M + marża banku 2,4 p.p.	30.03.2007	2
Bank Gospodarstwa Krajowego	kredyt budowlany	Warszawa	2 196,0 tys. PLN	2 196,0 tys. PLN	WIBOR 3M + marża banku 190 p.b.	31.01.2009	3

*) Umowa kredytu inwestycyjnego trójstronna zawarta pomiędzy BGK a ED INVEST S.A. (wcześniej EDBUD NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.) i EDBUD S.A. (wcześniej Przedsiębiorstwem Dewelopersko Budowlanym EDBUD Sp. z o.o.); wykazana kwota zaciągniętego kredytu w wysokości 8 700,0 tys. zł w kwocie 4 350,0 tys. zł stanowiła zobowiązanie kredytowe Spółki.

**) W nocy wyszczególniono terminy spłat według zawartych umów, faktyczne spłaty nastąpiły w następujących terminach:

- kredyt na kwotę 8 700,0 tys. zł (4 350,0 tys. zł) został całkowicie spłacony w lutym 2007 roku,
- kredyt na kwotę 3 700,0 tys. zł został całkowicie spłacony w marcu 2007 roku,
- kredyt na kwotę 2 196,0 tys. zł został całkowicie spłacony w styczniu 2009 roku.

2008 rok

Wyszczególnienie	Rodzaj kredytu	Siedziba	Kwota kredytu według umowy	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty według umowy	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	kredyt budowlany	Warszawa	2 196,0 tys. PLN	1 096 tys. PLN	WIBOR 3M + marża banku 190 p.b.	31.01.2009	3

Zabezpieczenia:

1 - hipoteka zwykła w kwocie 8.700.000 zł, hipoteka kaucyjna do kwoty 2.680.000 zł, hipoteka umowna do kwoty 1.000.000 zł, 2 weksle in blanco z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach BPH, PKO, BGŻ, BGK;

2 - hipoteki zwykłe w kwocie 3.700.000 zł, hipoteki kaucyjne do kwoty 1.019.720 zł, weksel własny in blanco z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach BPH, PKO, BGK;

3 - hipoteka zwykła w kwocie 2.196.000 zł, hipoteka kaucyjna do kwoty 272.000 zł, wesel własny in blanco z deklaracją wekslową, cesja prawa z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, cesja prawa z dokumentacji technicznej, przelew wierzytelności z umów sprzedaży i przedsprzedaży lokali z zw. z realizowaną inwestycją, pełnomocnictwo do rachunków bankowych BGK, PKO, blokada rachunku wydzielonego dla kredytowanej inwestycji w BGK.

Nota 16 – Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zobowiązania krótkoterminowe razem	9 196,3	10 535,6	6 582,2
a. wobec jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
b. wobec jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
c. wobec jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
d. wobec znaczącego inwestora	2 517,7	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 275,4	0,0	0,0
do 12 miesięcy	2 275,4	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0	0,0
- inne (kaucje)	242,3	0,0	0,0
e. wobec wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
f. wobec jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0	0,0
g. wobec pozostałych jednostek	6 678,6	10 535,5	6 582,1
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	1 096,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	46,1	42,0	0,0
z tytułu płatności rat kapitałowych od zawartych umów leasingowych na środki transportu	46,1	42,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	287,2	4 809,4	3 648,2
do 12 miesięcy	287,2	4 809,4	3 648,2
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0	0,0
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	50,1	3 178,3	354,7
- z tytułu wynagrodzeń	0,0	0,0	0,0
- inne (kaucje)	6 295,2	1 409,8	2 579,2
g. fundusze specjalne (wg tytułów)	0,0	0,0	0,0

Struktura walutowa zobowiązań krótkoterminowych

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zobowiązania krótkoterminowe razem	9 196,3	10 535,6	6 582,2
a. w walucie polskiej	9 196,3	10 535,6	6 582,2
b. w walutach obcych	0,0	0,0	0,0

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Na dzień 31.12.2008 roku Spółka w zobowiązaniach krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek wykazywała wyłącznie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych, które przedstawiono w poniższych notach (kredyty zaciągnięte w związku z realizacją kontraktów budowlanych). Na dzień 31.12.2007 roku i 31.12.2009 Spółka w saldzie bilansu nie wykazywała krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

2008 rok

Wyszczególnienie	Rodzaj kredytu	Siedziba	Kwota kredytu według umowy	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty według umowy	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	kredyt budowlany	Warszawa	2 196,0 tys. PLN	1 096,0 tys. PLN	WIBOR 3M + marża banku 190 p.b.	31.01.2009	1

Zabezpieczenia:

1 - hipoteka zwykła w kwocie 2.196.000 zł, hipoteka kaucyjna do kwoty 272.000 zł, wesel własny in blanco z deklaracją wekslową, cesja prawa z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, cesja prawa z dokumentacji technicznej, przelew wierzytelności z umów sprzedaży i przedsprzedaży lokali z zw. z realizowaną inwestycją, pełnomocnictwo do rachunków bankowych BGK, PKO, blokada rachunku wydzielonego dla kredytowanej inwestycji w BGK.

Nota 17 – Rozliczenia międzyokresowe

Ujemna wartość firmy

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2007 roku, 31.12.2008 roku i 31.12.2009 roku nie wykazywała ujemnej wartości firmy.

Inne rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Inne rozliczenia międzyokresowe razem	0,0	0,0	0,0
a. bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,0	0,0	0,0
- długoterminowe (wg tytułów)	0,0	0,0	0,0
- krótkoterminowe (wg tytułów)	0,0	0,0	0,0
b. rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 983,0	1 804,6	83 608,8
- długoterminowe (wg tytułów)	9 983,0	1 804,6	83 608,8
- wpłaty nabywców lokali	9 983,0	1 804,6	83 608,8
- krótkoterminowe (wg tytułów)	0,0	0,0	0,0

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi otrzymywała wpłaty nabywców lokali, które w kolejnych latach kształtowały się następująco:

- w 2007 roku;

- Jantar BIS „B”	- 38 394,7 tys. zł,
- Jantar BIS „A”	- 26 343,0 tys. zł,
- Konstancin	- 14 064,0 tys. zł,
- Zamienie	- 4 518,1 tys. zł,
- Jantar BIS „B” i „A”	- 289,4 tys. zł,

- w 2008 roku;

- WILGA VII	- 1 366,9 tys. zł,
- Zamienie	- 437,7 tys. zł,

- w 2009 roku;

- WILGA VII	- 9 983,1 tys. zł.
-------------	--------------------

Metodologia rozliczania długoterminowych kontraktów budowlanych została przedstawiona w opisie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

Nota 18 – Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów netto – struktura rzeczowa

Wyszczególnienie	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	37 741,3	31 001,5	46 706,8

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
w tym: przychody netto ze sprzedaży produktów od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0

Przychody ze sprzedaży produktów netto – struktura terytorialna

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	37 741,3	31 001,5	46 706,8
Kraj	37 741,3	31 001,5	46 706,8
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0
Eksport	0,0	0,0	0,0
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0

Spółka osiągała w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na terenie Warszawy.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów netto – struktura rzeczowa

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	745,3	107 890,2	33 130,7
w tym: przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów netto – struktura terytorialna

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	745,3	107 890,2	33 130,7
Kraj	745,3	107 890,2	33 130,7
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0
Eksport	0,0	0,0	0,0
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0

Nota 19 – Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Koszty według rodzaju razem	12 721,5	111 396,7	68 325,2
a. amortyzacja	97,7	92,2	27,5
b. zużycie materiałów i energii	158,6	291,3	2 039,7
c. usługi obce	9 849,5	22 825,0	50 238,9
d. podatki i opłaty	61,3	272,3	268,4
e. wynagrodzenia	1 270,3	2 351,7	2 890,4
f. ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	211,9	343,8	284,0
g. pozostałe koszty rodzajowe	89,8	145,1	144,3
h. wartość sprzedanych towarów i materiałów	982,4	85 075,3	12 432,0

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-19 486,6	-19 031,2	10 990,4
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,0	0,0	0,0

Nota 20 – Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 313,3	213,9	34,9
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0	0,7
Dotacje	0,0	0,0	0,0
Inne przychody operacyjne, w tym:	1 313,3	213,9	34,2
- kara umowna EDBUD S.A.	1 088,1	0,0	0,0

Nota 21 – Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Pozostałe koszty operacyjne razem	217,2	882,6	25,8
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	14,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,0	0,0	0,0
Inne koszty operacyjne	203,2	882,6	25,8

Nota 22 – Przychody finansowe

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie osiągała przychodów finansowych z tytułu dywidend i udziałów w zyskach oraz innych, poza odsetkami, przychodów finansowych.

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Przychody finansowe z tytułu odsetek razem	43,4	1 238,1	762,3
a. z tytułu udzielonych pożyczek	0,0	57,9	41,4
- od jednostek powiązanych*), w tym:	0,0	57,9	41,4
- od jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- od jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- od znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- od wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- od jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- od pozostałych jednostek	0,0	0,0	0,0

Wyszczególnienie	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
b. pozostałe odsetki	43,4	1 180,2	720,8
- od jednostek powiązanych, w tym:	0,0	0,0	0,0
- od jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- od jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- od znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- od wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- od jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- od pozostałych jednostek	43,4	1 180,2	720,8

*) odsetki od pożyczki udzielonej jednostce powiązanej osobowo – EDBUD S.A.

Nota 23 – Koszty finansowe

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie ponosiła innych, poza odsetkami, kosztów finansowych.

Wyszczególnienie	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	26,8	16,0	53,9
a. od kredytów i pożyczek	26,8	15,0	53,9
- dla jednostek powiązanych, w tym:	0,0	0,0	0,0
- dla jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- dla jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- dla jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- dla znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- dla wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- dla jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- dla innych jednostek	26,8	15,0	53,9
b. pozostałe odsetki	0,0	1,0	0,0
- dla jednostek powiązanych, w tym:	0,0	0,0	0,0
- dla jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- dla jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- dla jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- dla znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- dla wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- dla jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- dla innych jednostek	0,0	1,0	0,0

Zyski i straty nadzwyczajne w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wystąpiły.

Nota 24 – Podatek dochodowy

Podatek dochodowy bieżący

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Podatek dochodowy bieżący	0,0	0,0	0,0
1. Zysk (strata) brutto	7 391,3	9 017,0	23 220,2
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	-8 001,4	9 287,0	-7 078,5
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-610,1	18 303,9	16 141,7
4. Podatek dochodowy według stawki 19%	0,0	3 478,0	3 300,7
5. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	0,0	-1,3	-1 230,5
6. Podatek dochodowy bieżący (wykazany w rachunku zysków i strat)	0,0	3 477,7	3 067,0

Podatek dochodowy odroczony

Wyszczególnienie	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Podatek dochodowy odroczony	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	-4 754,7	-2 825,6	1 125,8
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu z poprzednio nieujętej straty podatkowej, ulgi podatkowej lub różnicy przejściowej poprzedniego okresu	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu odpisania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub braku możliwości wykorzystania rezerwy na odroczony podatek dochodowy	0,0	0,0	0,0
- inne składniki podatku odroczonego (wg tytułów)	0,0	0,0	0,0
Podatek dochodowy odroczony razem, w tym:	-4 754,7	-2 825,6	1 125,8
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 651,5	3 175,5	9 844,6
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	1 896,8	349,9	10 970,3

Kwota podatku odroczonego ujętego w kapitale własnym lub wartości firmy lub ujemnej wartości firmy – nie dotyczy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat dotyczący działalności zaniechanej lub wyniku na operacjach nadzwyczajnych – nie dotyczy

Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wystąpiły.

Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wystąpił.

Podział zysku netto lub pokrycia straty

Wyszczególnienie	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Podział zysku lub pokrycia straty	9 320,4	9 490,6	19 260,4
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	9 320,4	4 984,0	11 260,5
- przeznaczenie na dywidendy	0,0	4 506,6	8 000,0

Nota 25 – Sposób obliczenia wartości księgowej na 1 akcję oraz rozwodnionej wartości księgowej na 1 akcję

Wartość księgową na 1 akcję obliczono jako stosunek kapitału własnego na dzień bilansowy do liczby akcji, która na dzień bilansowy była zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Na dzień 31.12.2009 roku liczba akcji wynosiła 10 mln sztuk (akcje Serii A).

W poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka ED INVEST S.A. posiadała osobowość prawną spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z tym do ustalenia wartości księgowej na 1 akcję według stanu na dzień 31.12.2008 roku i 31.12.2007 roku przyjęto liczbę akcji według stanu na dzień 31.12.2009 roku.

Rozwodnioną wartość księgową na 1 akcję obliczono jako stosunek kapitału własnego na dzień bilansowy do liczby akcji, która na dzień bilansowy była zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz liczby akcji planowanej emisji akcji Serii B. Liczba akcji łącznie do wyliczenia rozwodnionej wartości księgowej na 1 akcję wyniosła 11,8 mln sztuk.

W poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka ED INVEST S.A. posiadała osobowość prawną spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z tym do ustalenia rozwodnionej wartości księgowej na 1 akcję według stanu na dzień 31.12.2008 roku i 31.12.2007 roku przyjęto liczbę akcji według stanu na dzień 31.12.2009 roku.

Wartość księgowa na jedną akcję oraz rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Wartość księgowa (zł)	25 820 878,77	20 533 603,30	11 575 103,42
Liczba akcji po doprowadzeniu do porównywalności (szt.)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Rozwodniona liczba akcji (szt.)	13 000 000,00	13 000 000,00	13 000 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (zł)	2,58	2,05	1,16
Rozwodniony wartość księgowa na jedną akcję (zł)	1,99	1,58	0,89

Zysk netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zysk (strata) netto (zanualizowany) (zł)	9 320 358,80	9 490 588,55	19 260 453,84
Średnia ważona liczba akcji po doprowadzenia do porównywalności (szt.)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję (zł)	0,93	0,95	1,93
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	13 000 000,00	13 000 000,00	13 000 000,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł)	0,72	0,73	1,48

Nota 26 – Pozycje pozabilansowe

Pozycje pozabilansowe stanowiły w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi należności i zobowiązania warunkowe.

Należności i zobowiązania warunkowe obejmujące otrzymane i udzielone gwarancje i poręczenia oraz weksle z tytułu prawidłowej realizacji zawartych umów budowlanych zostały przedstawione po pasywami bilansu.

Przedstawione pozycje stanowiły kolejno na dzień 31.12.2008 i 31.12.2009 roku (poza wekslami):

należności warunkowe

- REDOX - otrzymana gwarancja dot. prawidłowej realizacji kontraktu i usuwania usterek wysokości 1 031,9 tys. zł (Jantar Bis „A”)

zobowiązania warunkowe

- SM Gośćław Lotnisko - udzielona gwarancja dot. prawidłowej realizacji kontraktu i usuwania usterek wysokości 1 087,0 tys. zł (Jantar Bis „A”) i 1 617,0 tys. zł (Jantar Bis „B”)

Na dzień 31.12.2007 roku Spółka nie wykazywała otrzymanych i udzielonych gwarancji i poręczeń, a także innych należności i zobowiązań warunkowych z tytułu prawidłowej realizacji zawartych umów budowlanych.

Zobowiązania pozabilansowe wynikające z zawartych umów inwestycyjnych, a dotyczące kredytów otrzymanych w związku z realizacją kontraktów budowlanych, zostały przedstawione w nocie 15 i 16 - Zobowiązania długo- i krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek.

Poza wymienionymi powyżej i w dodatkowych notach pozycjami pozabilansowymi Spółka w tytułu zawartych 3 umów leasingu posiadała zobowiązania warunkowe w postaci weksli in blanco.

Należności warunkowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Należności warunkowe (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
a. otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	1 031,9	1 031,9	0,0
- od jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- od jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- od znaczącego inwestora	1 031,9	0,0	0,0
- od wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- od jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- od pozostałych jednostek	0,0	1 031,9	0,0
b. pozostałe (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
- w tym: od jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- w tym: od jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- w tym: od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- w tym: od znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- w tym: od wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- w tym: od jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- w tym: od pozostałych jednostek	0,0	0,0	0,0

Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zobowiązania warunkowe (z tytułu)	0,0	0,0	0,0
a. udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	2 704,0	2 704,0	0,0
- na rzecz jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- na rzecz jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- na rzecz jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- na rzecz znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- na rzecz wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- na rzecz jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- na rzecz pozostałych jednostek	2 704,0	2 704,0	0,0
b. pozostałe (z tytułu)	1 300,1	1 300,1	0,0
- w tym: na rzecz jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0
- w tym: na rzecz jednostek współzależnych	0,0	0,0	0,0
- w tym: na rzecz jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0	0,0
- w tym: na rzecz znaczącego inwestora	0,0	0,0	0,0
- w tym: na rzecz wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0	0,0
- w tym: na rzecz jednostki dominującej	0,0	0,0	0,0
- w tym: na rzecz pozostałych jednostek	1 300,1	1 300,1	0,0

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych**Struktura środków pieniężnych do rachunku z przepływów pieniężnych**

Wyszczególnienie	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Środki pieniężne razem na początek okresu	7 450,5	2 402,6	22 489,7
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 450,5	2 402,6	22 489,7
- inne środki pieniężne	0,0	0,0	0,0
Środki pieniężne razem na koniec okresu	1 219,9	7 450,5	2 402,6
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 219,9	7 450,5	2 402,6
- inne środki pieniężne	0,0	0,0	0,0

Wykaz istotnych korekt przepływów pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej ujętych w innych korektach

Nie dotyczy

Wykaz istotnych innych wpływów i wydatków inwestycyjnych przepływów pieniężnych dotyczących działalności inwestycyjnej ujętych w innych wpływach z aktywów finansowych i innych wydatkach inwestycyjnych

W 2007 roku Spółka poniosła inne wydatki inwestycyjne w kwocie 2 000,0 zł.

Wykaz istotnych innych wpływów i wydatków finansowych przepływów pieniężnych dotyczących działalności finansowej ujętych w innych wpływach i wydatkach finansowych

Nie dotyczy

Sprawozdawczość według segmentów

Emitent prowadzi jednolitą działalność polegającą na wykonywaniu robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków oraz działalnością związaną z obsługą rynku nieruchomości. Emitent jako segment operacyjny i zarazem sprawozdawczy traktuje Grupę jako całość zgodnie z MSSF 8.

Informacje na temat struktury sprzedaży (dotyczące produktów i usług, głównych odbiorców, struktury geograficznej itp.) za okres objęty historycznymi danymi finansowymi zostały przedstawione w punkcie 6.2.1 Prospektu Emisyjnego.

Dodatkowe noty objaśniające

Wszystkie dane liczbowe zamieszczone niniejszym punkcie zostały zaprezentowane w tysiącach złotych (w zaokrągleniu do 1 miejsca po przecinku), o ile nie wskazano inaczej (poza notą 9, ze szczególnym uwzględnieniem not 1, 7 i 10).

Nota 1 – Informacja o instrumentach finansowych**Nota 1.1 Kategorie instrumentów finansowych**

AKTYWA			
Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
1. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-
2. Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-

4. Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-
5. Pożyczki i należności	1 756,5	7 646,6	6 730,4
- należności z tytułu dostaw i usług	536,6	196,1	245,0
- należności pozostałe (pożyczki)	-	-	2 041,4
- środki pieniężne	1 219,9	7 450,5	4 444,0
6. Aktywa finansowe przeznaczone do zbycia	-	-	-
Aktywa finansowe razem	1 756,5	7 646,6	6 730,4

PASYWA			
Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
1. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-
2. Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	1 096,0	2 196,0
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione w nominale	2 562,6	4 809,4	3 648,2
Zobowiązania finansowe razem	2 562,6	5 905,4	5 844,2

Nota 1.2 Charakterystyka instrumentów finansowych

Nota 1.2.1 Istotne informacje o instrumentach finansowych

A. Rodzaj instrumentów finansowych

Rodzaje instrumentów finansowych zostały przedstawione w notcie nr 1.1 dodatkowych not objaśniających.

B. Metody i istotne założenia przyjęte do ustalania wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie dotyczy

C. Ujmowanie skutków przeszacowania aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży

Nie dotyczy

D. Wartość wykazywanych w bilansie instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej i ujmowanie skutków ich przeszacowania

Nie dotyczy

E. Tabela zmian w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Nie dotyczy

F. Zasady wprowadzania do ksiąg rachunkowych instrumentów finansowych nabytych na rynku regulowanym

Nie dotyczy

G. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej

Ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych wiąże się przede wszystkim ze zobowiązaniami z tytułu kredytów oraz środkami pieniężnymi ich ekwiwalentami.

W latach objętych danymi przedstawionymi w Prospekcie Emisyjnym Emitent posiadał umowy o kredyt obrotowy oparty na zmiennej stopie WIBOR. We wszystkich prezentowanych latach ryzyko stóp procentowych nie było istotne dla Emitenta.

H. Obciążenie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza, że kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Emitent stara się stosować zasadę, że dokonuje transakcji z kontrahentami o których posiada informacje, iż są to podmioty o sprawdzonej wiarygodności kredytowej.

Emitent stara się ograniczyć ryzyko kredytowe poprzez zawieranie transakcji z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. Ponadto poprzez bieżące monitorowanie stanów należności, narażenie Emitenta na ryzyko nieściągalności nie jest znaczące. Dodatkowo na realizowane projekty budowlane Spółka zabezpiecza się poprzez zatrzymywanie kaucji gwarancyjnej od podwykonawców.

Nota 1.2.2 Aktywa finansowe wyceniane w wysokości skorygowanej ceny nabycia – nie dotyczy

Nota 1.2.3 Aktywa i zobowiązania finansowe nie wyceniane w wartości godziwej – nie dotyczy

Nota 1.2.4 Umowy dotyczące przekształcenia aktywów finansowych w papiery wartościowe i/lub umowy odkupu – nie dotyczy

Nota 1.2.5 Powody zmian zasad wyceny aktywów finansowych – nie dotyczy

Nota 1.2.6 Kwoty odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych – nie dotyczy

Nota 1.2.7 Przychody z odsetek – przedstawione w nocie do rachunku zysków i strat

Nota 1.2.8 Odsetki zrealizowane od pożyczek udzielonych lub należności własnych w części objętej odpisami aktualizującymi – nie dotyczy

Nota 1.2.9 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych – przedstawione w nocie do rachunku zysków i strat

Nota 1.2.10 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym – nie dotyczy

Nota 1.2.11 Zmiany w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie dotyczącym wyceny instrumentów zabezpieczających – nie dotyczy

Nota 2 – Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych przez Spółkę gwarancjach i poręczeniach (także wekslowych)

Pozycje pozabilansowe zostały przedstawione pod pasywami bilansu, w nocie 26 oraz w notach dotyczących zobowiązań długo- i krótkoterminowych, tj. w notach 15 i 16.

Nota 3 – Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie dotyczy

Nota 4 – Przychody, koszty i wyniki działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidywanej do zaniechania w następnym okresie

Nie dotyczy

Nota 5 – Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

Nie dotyczy

Nota 6 – Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie poniesiono nakładów inwestycyjnych na wartości niematerialne i prawne i środki trwałe. Zwiększenia środków trwałych w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi dotyczyły nabycie środków transportu (leasing) i sprzętu komputerowego.

Nota 7 – Informacja o transakcjach Spółki z podmiotami powiązаныmi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości Emitent nie tworzy Grupy Kapitałowej. Podmiotami powiązаныmi dla Emitenta są podmioty powiązane osobowo. W 2009 roku podmiotem powiązany osobowo, z którym Emitent przeprowadzał transakcje była spółka PPU REDOX Sp. z o.o., natomiast w latach 2007-2008 spółka EDBUD S.A.

Obroty z tymi podmiotami kształtowały się w roku obrotowym od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2009 roku następująco:

2009

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo pożyczki udzielonej	Saldo pożyczki otrzymanej	Saldo należności z tytułu dostaw i usług	Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług
PPU REDOX Sp. z o.o.	0	8 075,5	0	0	0	2 275,4
	0	8 075,5	0	0	0	2 275,4

2008

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo pożyczki udzielonej	Saldo pożyczki otrzymanej	Saldo należności z tytułu dostaw i usług	Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług
EDBUD S.A	0	5 244,5	0	0	0	0
	0	5 244,5	0	0	0	0

2007

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo pożyczki udzielonej	Saldo pożyczki otrzymanej	Saldo należności z tytułu dostaw i usług	Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług
EDBUD S.A	0	1,5	2 041,4	0	0	1,0
	0	1,5	0	0	0	1,0

Nota 7.1 – Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

Nie dotyczy

Nota 7.2 – Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miała zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

Informacja o transakcjach Spółki z podmiotami powiązаныmi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań zostały ujęte w formie tabelarycznej w pkt. 7.

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi przedstawionymi w Prospekcie nie dokonywała sprzedaży do podmiotów powiązanych, w związku z tym nie wykazywała przychodów ze sprzedaży od tych podmiotów oraz sald należności na koniec 2007, 2008 i 2009 roku.

Wykazane informacje o zawieranych transakcjach w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi przedstawionymi w Prospekcie dotyczą dokonywanych zakupów od tych podmiotów (poniesionych kosztów). W tabelach w pkt. 7 wykazano salda zobowiązań wobec tych podmiotów na koniec 2007, 2008 i 2009 roku.

Ponadto nie zidentyfikowano innych danych, niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a w szczególności dokonania wyłączeń skutków wzajemnych transakcji, gdyby takie sprawozdanie było sporządzane.

Nota 8 – Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie dotyczy

Nota 9 – Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Zatrudnienie łącznie	12	12	15

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zatrudniała pracowników wyłącznie na stanowiskach administracyjnych.

Nota 10 – Łączna wartość wynagrodzeń i nagród (w pieniądzu i w naturze), należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących

Członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie otrzymali innych wynagrodzeń i nagród (w pieniądzu i w naturze), w tym należnych, poza przedstawionymi poniżej:

- 1) Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu Emitenta w roku obrotowym 2009: 668 224,52 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu umowy o pracę).
Ponadto Członkom Zarządu w 2009 roku zostały przyznane świadczenia związane z opieką medyczną. Świadczenia medyczne w 2009 roku zostały opłacone w wysokości 41.239,00 PLN i postawione do dyspozycji członków Zarządu Emitenta. Świadczenia te nie są imienne i w związku z tym nie są doliczane do indywidualnych wynagrodzeń.
- 2) Wynagrodzenia wypłacone członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2009: 33 243,97 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu pełnionej funkcji).
Członkom Rady Nadzorczej Emitenta w ciągu 2009 roku nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze.
- 3) Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu Emitenta w roku obrotowym 2008: 1 476 000,00 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu umowy o pracę).
- 4) Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu Emitenta w roku obrotowym 2007: 1 440 000,00 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu umowy o pracę).

W 2007 i 2008 roku nie było powołanej Rady Nadzorczej w Spółce.

Wyżej zaprezentowane wynagrodzenia dotyczą funkcji pełnionych wyłącznie w Spółce Emitenta lub podpisanych z tą Spółką umów o pracę.

Ponadto wspólnikom Spółki, pełniącym jednocześnie funkcje w Zarządzie została przyznana dywidenda z zysku w latach 2007 i 2008 (z zysków wypracowanych kolejno w 2006 i 2007 roku):

Wyszczególnienie	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.2007
Podział zysku lub pokrycia straty	9 490,6	19 260,4
- przeznaczenie na dywidendy	4 506,6	8 000,0
Z czego należne i przysługujące:	4 000,0	-
Wypłacone (rozliczone):	506,6	8 000,0

W 2007 dywidenda przysługiwała 4 wspólnikom, natomiast w 2008 roku 2 wspólnikom. Całość przyznanej i należnej dywidendy za 2007 rok została wypłacona. Dywidenda przyznana i należna za 2008 rok zostanie w całości wypłacona do 31.12.2010 roku. Z zysku netto wypracowanego za 2009 rok nie zostanie wypłacona

dywidenda akcjonariuszom Spółki zgodnie z podjętą uchwałą.

Poza wykazanymi powyżej członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie otrzymali innych korzyści poza wymienionymi powyżej, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale Emitenta, w tym także programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych.

Nota 11 – Informacje o dacie zawarcia umowy z pomiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w wartości podanych wynagrodzeń nie uwzględniono podatku VAT).

Badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za 2007 rok zostało wykonane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych BWS 3993 – AUDITOR i Usługi Księgowe Witold Szostak, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 16. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy zawartej na badanie sprawozdania finansowego w dniu 14 maja 2008 roku (na okres od 14 do 30 maja 2008 roku) wyniosło 19 tys. zł.

Badanie sprawozdań finansowych sporządzonych za 2008 i 2009 rok zostało wykonane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółkę HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 2917. Badanie sprawozdania finansowego zostało wykonane w związku z zawartą (na okres 6-ciu miesięcy) umową na badanie sprawozdania finansowego kolejno w dniu:

- 13.11.2008 roku za 2008 rok; wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wyniosło 21 tys. zł,
- 24.12.2009 roku za 2009 rok; wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wyniosło 21 tys. zł.

Ponadto w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Spółka korzystała z usług, w tym głównie doradztwa podatkowego świadczonych przez doradców podatkowych i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych a dotyczących:

- umowa doradztwa podatkowego zawarta w dniu 18.02.2008 roku pomiędzy Spółką a Kancelarią Doradztwa Podatkowego "BUK" Sp. z o.o. Umowa zawarta na czas nieokreślony. Wynagrodzenie z tytułu realizacji usług bieżącego doradztwa wynosi 1,5 tys. zł miesięcznie;
- przygotowanie opinii podatkowej w zakresie rozliczania zaliczek otrzymywanych od nabywców (ujęcie w podatku dochodowym od osób prawnych) mieszkań na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółką a HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. na czas realizacji do umowy, tj. do dnia 22.12.2009 roku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wyniosło 7,0 tys. zł;
- przygotowanie dokumentacji z transakcji z podmiotem powiązany, Spółką REDOX na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółką a HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. na czas realizacji do umowy, tj. do dnia 13.05.2010 roku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wyniosło 8,0 tys. zł.

Nota 12 – Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki, udzielonych przez Spółkę osobom zarządzającym i nadzorującym

Nie dotyczy

Nota 13 – Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres

Nie dotyczy

Nota 14 – Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Nie dotyczy

Nota 15 – Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a Spółką oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów

Spółka ED INVEST S.A. powstała w wyniku przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. (wcześniej EDBUD NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.), zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Nowopowstała Spółka została zawiązana aktem notarialnym w dniu 22 grudnia 2008 roku przed notariuszem Joanną Lewczuk (Repertorium A Nr 10048/2008). Spółka powstała z przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. zawiązanej aktem notarialnym w dniu 10 września 1997 roku przed notariuszem Dariuszem Jabłońskim

(Repertorium A Nr 350/97).

Przekształcenie Spółki zostało zarejestrowane z Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nota 16 – Sprawozdanie finansowe skorygowane wskaźnikiem inflacji

Nie istnieją przesłanki do przeprowadzenia korekty sprawozdań wykazanych w historycznych informacjach finansowych wskaźnikiem inflacji.

Nota 17 – Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w danych porównywalnych a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Nie dotyczy

Nota 18 – Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego dokonanych w stosunku do poprzednich lat obrotowych, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność

Nie dotyczy

Nota 19 – Dokonane korekty błędów, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność

Nie dotyczy

Nota 20 – W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności w niezmienionym dotychczas zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nota 21 – Informacje o połączeniu Spółek

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Spółka nie dokonała połączenia z innymi jednostkami. Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Nota 22 – W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych – metod praw własności – informacja o skutkach, jakie spowodowałyby jej zastosowanie oraz jak wpłynęłoby na wynik finansowy

Nie dotyczy

20.5. Badanie historycznych informacji finansowych

20.5.1. Oświadczenie stwierdzające, że historyczne dane finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta

Oświadczenie biegłego rewidenta stwierdzające, że historyczne informacje finansowe za lata 2007 – 2009 podlegały badaniu

Przedłożone przez Zarząd Spółki jednostkowe historyczne informacje finansowe, których podstawą były zbadane wcześniej przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowe, za okres:

- od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku,
- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku,
- od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku.

podlegały badaniu zgodnie z wymogami zawartymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz upowszechniania reklam.

Za sporządzenie historycznych informacji finansowych oraz dokonanie przekształceń i dostosowanie tych

sprawozdań w sposób umożliwiający ich porównywalność odpowiedzialny jest Zarząd Emitenta.

Zamieszczone w Prospekcie historyczne sprawozdania finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku oraz za okresy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku i od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku, zostały sporządzone na podstawie Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, a także zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (z późniejszymi zmianami).

20.5.2. Żaden z biegłych rewidentów nie odmówił wyrażenia opinii o badanych danych finansowych, jednocześnie wyrażone przez biegłych rewidentów opinie dotyczące tych sprawozdań nie zawierały zastrzeżeń jak również nie były negatywne. Wskazanie innych informacji w Prospekcie Emisyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów

Poza badaniem przez biegłych rewidentów zawartych w Prospekcie Emisyjnym historycznych informacji finansowych za lata 2007-2009, badaniu podlegały także Prognozy wyników przygotowane przez Spółkę.

20.5.3. Prezentowane dane finansowe niepodlegające badaniu przez biegłych rewidentów

Badaniu przez biegłych rewidentów nie podlegały inne elementy, poza wymienionymi w punkcie 20.4.2.

20.6. Data najnowszych sprawozdań finansowych

Spółka sporządza sprawozdanie finansowe za każde kolejne 12 miesięcy roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia i kończącego 31 grudnia. Najnowsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 roku i podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka nie sporządza śródrocznych sprawozdań finansowych.

20.7. Śródroczne i inne dane finansowe

Emitent nie sporządza na potrzeby niniejszego Prospektu Emisyjnego śródrocznych danych finansowych.

20.8. Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Zasady polityki Zarządu co do wypłaty dywidendy w okresie ostatnich 3 lat obrotowych

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, tj. w latach 2007 – 2009 Zgromadzenie Wspólników Spółki podejmowało uchwały w sprawie podziału wypracowanego zysku, w wysokości uzależnionej od zaplanowanych do realizacji kontraktów na kolejne lata obrotowe (dotyczących usług budowlanych) i przeznaczało wypracowany zysk netto częściowo na podwyższenie kapitału zapasowego i częściowo wypłatę dywidendy.

Podział zysku netto lub pokrycia straty (dane w tabeli podano w tys. zł)

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>01.01.2009-31.12.2009</i>	<i>01.01.2008-31.12.2008</i>	<i>01.01.2007-31.12.2007</i>
Podział zysku lub pokrycia straty	9 320,4	9 490,6	19 260,4
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	9 320,4	4 984,0	11 260,5
- przeznaczenie na dywidendy		4 506,6	8 000,0

W 2007 i 2008 roku dywidenda przysługiwała 4 wspólnikom. Całość przyznanej i należnej dywidendy za 2007 rok została wypłacona. Dywidenda przyznana i należna za 2008 rok zostanie w całości wypłacona do 31.12.2010 roku.

Zarząd wypracowany w 2009 roku zysk netto w kwocie 9 320,4 tys. zł przeznaczył na kapitał zapasowy. Z zysku netto wypracowanego za 2009 rok nie zostanie wypłacona dywidenda akcjonariuszom Spółki zgodnie z podjętą uchwałą.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy.

Zasady polityki Zarządu co do wypłaty dywidendy w okresie najbliższych 3 lat obrotowych

W związku z planowanym upublicznieniem akcji Spółki, nabywający je akcjonariusze oczekiwają będą jak najwyższego zwrotu z inwestycji, który będzie następował poprzez wzrost wartości (notowań) akcji lub wypłatę dywidendy.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, w najbliższych trzech latach obrotowych, planuje on rekomendować Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki wypłatę dywidendy w granicach ok. 15% rocznego zysku Spółki, natomiast pozostałą część zysku w wysokości ok. 85% przeznaczać na kapitał zapasowy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, organem uprawnionym do podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy jest Walne Zgromadzenie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które może podjąć uchwałę o wypłacie dywidendy, powinno odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego, za który następuje podział wypracowanego zysku. Ponieważ rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, Walne Zgromadzenie powinno odbywać się do końca czerwca. W przypadku podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy, powinna ona wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy (tzw. „dzień dywidendy”) oraz termin jej wypłaty.

Informacje o odbiorze dywidendy będą ogłaszane w formie raportów bieżących.

Prawo do dywidendy przysługiwać będzie osobom, na których rachunkach będą zapisane akcje w dniu dywidendy.

Warunki odbioru dywidendy przez akcjonariuszy odpowiadają zasadom przyjętym dla spółek, których akcje są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Emitent jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie oraz Komisję Nadzoru Finansowego o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy.

20.8.1. Wartość dywidendy na akcję za każdy rok obrotowy okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi

Za rok obrotowy 2007 wypłacono każdemu z czterech ówczesnych wspólników Spółki po 2.000.000,00 PLN.

Za rok obrotowy 2008 wypłacono każdemu z czterech ówczesnych wspólników Spółki po 126.632,00 PLN, natomiast pozostała kwota 4.000.000,00 zostanie podzielona i wypłacona do 31 grudnia 2010 roku.

Za rok obrotowy 2009 dywidenda akcjonariuszom Spółki nie została przyznana.

Wyszczególnienie	2009	2008	2007
Wartość dywidendy (w tys. zł)	0,0	4 506,6	8 000,0
Średnia ważona liczba akcji po doprowadzenia do porównywalności (szt.)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Wartość dywidendy na jedną akcję (zł)	0	0,45	0,80
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	13 000 000,00	13 000 000,00	13 000 000,00
Rozwodniona wartość dywidendy na jedną akcję (zł)	0	0,35	0,62

20.9. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, w okresie ostatnich 12 miesięcy Emitent nie był stroną postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta. Ponadto według wiedzy Emitenta nie ma żadnych takich postępowań w toku ani ryzyka ich wystąpienia w przyszłości, z wyjątkiem sytuacji opisanej poniżej.

Należy jednak zauważyć, że wobec faktu, iż spółka EDBUD S.A. nie zwróciła Emitentowi kwoty 287.152,46 PLN należnej za wykonanie robót związanych z usunięciem usterek w „Zespole mieszkaniowo-usługowym JANTAR” oraz nie zapłaciła Emitentowi kary umownej w wysokości 2.016.745,80 PLN przysługującej Emitentowi na podstawie umowy Nr 1/2004 zawartej 30 kwietnia 2004 r. z tytułu zwłoki w usuwaniu wad i usterek inwestycji „Zespół mieszkaniowo-usługowy JANTAR”, a także wobec braku odpowiedzi na kolejne upomnienia kierowane przez Emitenta do spółki EDBUD S.A., Emitent może zostać zmuszony do rozważenia skierowania sprawy na drogę sądową.

Należności przysługujące Emitentowi od spółki EDBUD S.A. na dzień 30 kwietnia 2010 r. wynoszą łącznie 2.303.898,26 PLN.

Decyzja o wytoczeniu przeciwko spółce EDBUD S.A. powództwa o zapłatę należnych Emitentowi kwot zostanie podjęta po wykonaniu w 100% naprawy usterek wynikających z protokołu trzeciego roku rękojmi podpisanego w dniu 3 grudnia 2008 r.

W związku z faktem, iż przewidywany termin zakończenia prac przy usuwaniu usterek to 30 lipca 2010 r., kwota 2.303.898,26 PLN nie jest kwotą ostateczną.

20.10. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta

Nie nastąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej i handlowej (ekonomicznej) Spółki w okresie od dnia 31.12.2009 roku, tj. dnia, na który sporządzono ostatnie zbadane sprawozdanie finansowe do dnia zatwierdzenia Prospektu.

21. Informacje dodatkowe

21.1. Informacje dotyczące kapitału zakładowego Emitenta

21.1.1. Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego

W dacie zatwierdzenia Prospektu zarejestrowany kapitał Emitenta wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000.000 (dziesięć milionów) Akcji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja.

Opis konwersji Akcji Serii A z imiennych na okaziciela zawiera pkt 21.1.7.2 Prospektu.

Akcje Emitenta nie znajdują się w obrocie na rynku regulowanym.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości i wydany za majątek spółki Ed invest Sp. z o.o.

21.1.2. Akcje, które nie reprezentują kapitału

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, nie istnieją akcje Emitenta inne niż tworzące kapitał zakładowy Emitenta.

21.1.3. Akcje Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub podmiotów zależnych Emitenta

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Emitent nie posiada akcji własnych, żadne inne osoby nie posiadają akcji w imieniu Emitenta ani nie występują podmioty zależne od Emitenta.

21.1.4. Zamienne, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, Emitent nie przeprowadzał emisji zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych ani papierów wartościowych z warrantami.

21.1.5. Wszelkie prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału docelowego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Statut Emitenta zawiera upoważnienia dla Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 maja 2010 roku zarejestrował zmianę Statutu Emitenta w zakresie kapitału docelowego oraz jego wysokość.

W dniu 22 kwietnia 2010 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta, na podstawie art. 445 § 1 w zw. z art. 444, a także art. 447 KSH, podjęło uchwałę nr 25/2010 w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego w celu wykonania umowy z AT INVEST Sp. z o.o. (szczegółowy opis umowy znajduje się w punkcie 22.1 Dokumentu Rejestracyjnego).

Zgodnie z dodanym § 7a

1. Zarząd jest uprawniony w okresie nie dłuższym niż 3 lata do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, w liczbie nie mniejszej niż 147.500 (sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset) akcji i nie większej niż 442.500 (czteryście czterdzieści dwa tysiące pięćset) akcji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 7.375,00 zł (siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) i nie większej niż 22.125,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące sto dwadzieścia pięć złotych), w drodze jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach wyżej określonych (kapitał docelowy).

2. Wysokość kapitału docelowego nie może przekraczać trzech czwartych kapitału zakładowego na dzień udzielenia upoważnienia Zarządowi.
3. Każdorazowe podwyższenie kapitału zakładowego w granicach określonych w ust. 1 wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Zarząd jest uprawniony do zaoferowania akcji Spółki, o których mowa w ust. 1 spółce AT Invest Sp. z o.o. w ramach subskrypcji prywatnej po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej tych akcji.
5. Zarząd jest uprawniony do podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu realizację postanowień ust. 1 – 4.
6. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może ograniczyć lub wyłączyć w całości prawo pierwszeństwa nabycia akcji przez akcjonariuszy Spółki (prawo poboru) w stosunku do akcji emitowanych przez Zarząd w granicach limitu określonego w ust. 1.
7. Postanowienia niniejszego paragrafu służą wykonaniu zobowiązań Spółki wynikających z umowy zawartej dnia 28 października 2008 roku pomiędzy EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. (poprzednikiem prawnym Spółki) a spółką AT Invest Sp. z o.o.

21.1.6. Kapitał Emitenta, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, żadna część kapitału Emitenta nie jest przedmiotem opcji, jak również wobec żadnej części kapitału Emitenta nie zostało uzgodnione, iż warunkowo lub bezwarunkowo stanie się ona przedmiotem opcji.

21.1.7. Dane historyczne na temat kapitału zakładowego

21.1.7.1 Zmiany kapitału zakładowego poprzednika prawnego Emitenta oraz Emitenta w okresie objętym historycznymi danymi historycznymi

Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników Edbud Nieruchomości Sp. z o.o. (poprzednika prawnego Emitenta) uchwałą z dnia 29 października 2008 roku podwyższyło kapitał zakładowy z kwoty 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy) do kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) poprzez ustanowienie 500 (pięciuset) nowych udziałów o wartości 500,00 zł (pięćset złotych) każdy udział o łącznej wartości 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy). Nowo utworzone udziały zostały przyznane dotychczasowym wspólnikom. Na podwyższenie kapitału zakładowego wspólnicy przeznaczali środki z kapitału zapasowego w kwocie 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy).

Dnia 22 grudnia 2008 roku nadzwyczajne zgromadzenie wspólników Ed invest Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Edbud Nieruchomości Sp. z o.o.) podjęło zgodnie z art. 562 KSH i art. 563 KSH oraz art. 577 KSH uchwałę o przekształceniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Zgodnie z uchwałą kapitał zakładowy wynosił 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) i dzielił się na 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja.

Kapitał zakładowy został pokryty w całości i wydany za majątek Ed invest Sp. z o.o.

Stosownie do art. 553 § 3 KSH Akcje Serii A objęte zostały przez dotychczasowych wspólników Ed invest Sp. z o.o.

Spółka Ed invest S.A. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000321820 dnia 20 stycznia 2009 roku.

Dnia 22 czerwca 2009 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Ed invest S.A. zgodnie z art. 351 § 1 i 2 KSH oraz art. 352 KSH podjęło uchwałę w sprawie zamiany Akcji Serii A na akcje serii A1 i A2 oraz uprzywilejowania akcji Serii A1 oraz zmiany Statutu Spółki.

Poniżej przytacza się treść stosownej uchwały:

„§ 1

1. Dokonuje się zamiany 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych imiennych Serii A o numerach od 01

(zero, jeden) do 5.000.000 (pięć milionów) o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja na 5.000.000 (pięć milionów) akcji imiennych serii A2 o numerach od 01 (zero, jeden) do 5.000.000 (pięć milionów) o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja.

2. Dokonuje się zamiany 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych imiennych serii A o numerach od 5.000.001 (pięć milionów jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja na 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych imiennych serii A1 o numerach od 5.000.001 (pięć milionów jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja.
3. Dokonuje się uprzywilejowania co do głosu 5.000.000 (pięć milionów) akcji imiennych serii A1 o numerach od 5.000.001 (pięć milionów jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja, w ten sposób, iż na każdą akcję przypadają dwa głosy.”

Powyższa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dnia 23 lipca 2009 roku.

Dnia 15 grudnia 2009 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Ed invest S.A. zgodnie z art. 430 § 1 oraz § 22 ust. 1 pkt k Statutu Spółki, a także art. 351 § 1 i 2 KSH oraz art. 352 KSH podjęło uchwałę w sprawie zmiany § 7 ust. 1 Statutu Spółki ustalając, że zarówno akcje serii A1 jak serii A2 są akcjami zwykłymi imiennymi.

Zmiana powyższa została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dnia 21 kwietnia 2010 roku.

21.1.7.2 Dane historyczne na temat kapitału zakładowego po dniu ostatniego bilansu przedstawionego w historycznych danych finansowych do dnia zatwierdzenia prospektu

Dnia 23 kwietnia 2010 r. Zarząd Emitenta, działając na podstawie art. 334 § 2 KSH oraz § 7 ust. 3 Statutu Spółki, a także żądań akcjonariuszy Spółki o zamianę wszystkich akcji Spółki zwykłych imiennych serii A1 i A2 na akcje Spółki zwykłe na okaziciela serii A postanowił co następuje:

1. Zamienia się wszystkie posiadane przez Jerzego Krzysztofa Dyrca akcje zwykłe imienne Spółki serii A1 w liczbie 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) o numerach od 5.000.001 (pięć milionów jeden) do 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy) na akcje zwykłe na okaziciela serii A o numerach od 5.000.001 (pięć milionów jeden) do 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy).
2. Zamienia się wszystkie posiadane przez Zofię Halinę Egierską akcje zwykłe imienne Spółki serii A1 w liczbie 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) o numerach od 7.500.001 (siedem milionów pięćset tysięcy jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) na akcje zwykłe na okaziciela serii A o numerach od 7.500.001 (siedem milionów pięćset tysięcy jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów).
3. Zamienia się wszystkie posiadane przez Marka Uzdowskiego akcje zwykłe imienne Spółki serii A2 w liczbie 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) o numerach od 01 (zero, jeden) do 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) na akcje zwykłe na okaziciela serii A o numerach od 01 (zero, jeden) do 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy).
4. Zamienia się wszystkie posiadane przez Zbigniewa Tomasza Wasilewskiego akcje zwykłe imienne Spółki serii A2 w liczbie 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) o numerach od 2.500.001 (dwa miliony pięćset tysięcy jeden) do 5.000.000 (pięć milionów) na akcje zwykłe na okaziciela serii A o numerach od 2.500.001 (dwa miliony pięćset tysięcy jeden) do 5.000.000 (pięć milionów).

W związku z żądaniami konwersji, o których mowa powyżej, dnia 22 kwietnia 2010 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Ed invest S.A. podjęło uchwałę nr 27/2010 w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki oraz Statutu Spółki, na mocy której § 7 ust. 1 Statutu Spółki otrzymał następujące brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) i dzieli się na 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o numerach od 01 (zero, jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) i o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja.”

Powyższa zmiana Statutu Spółki została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dnia 18 maja 2010 roku.

Dnia 22 kwietnia 2010 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Ed invest S.A. na podstawie art. 431 § 1 i § 2, art. 432 § 1, art. 433 § 2 oraz art. 310 § 2 w zw. z art. 431 § 7, a także 430 § 5 podjęło uchwałę o podwyższeniu

kapitału zakładowego poprzez emisję akcji Serii B z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji nowej emisji, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia jego tekstu jednolitego.

Poniżej przytacza się treść stosownej uchwały:

„§ 1.

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 150.000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) tj. z kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) do kwoty nie wyższej niż 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1. zostanie dokonane w drodze emisji nie więcej niż 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda.
3. Akcje serii B będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2010.
4. Akcje serii B mogą być pokryte wyłącznie wkładem pieniężnym. Wpłaty na akcje zostaną dokonane jednorazowo.

§ 2.

1. Emisja akcji serii B zostanie przeprowadzona w drodze oferty publicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).
2. Cena emisyjna akcji serii B zostanie oznaczona przez Zarząd Spółki w formie uchwały przed terminem otwarcia subskrypcji akcji serii B.
3. Akcje serii B oraz prawa do akcji serii B podlegają dematerializacji w trybie i na warunkach określonych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).
4. Akcje serii B oraz prawa do akcji serii B zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 3.

W interesie Spółki pozbawia się w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w stosunku do wszystkich akcji serii B. Opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B sporządzona zgodnie z artykułem 433 § 2 kodeksu spółek handlowych przedstawiona została Walnemu Zgromadzeniu.

§ 4.

W związku z emisją akcji serii B, z dniem zarejestrowania przez Sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki § 7 ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie:

- „1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na:
- a) 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o numerach od 01 (zero, jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) i o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja,

- b) nie więcej niż 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela Serii B o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja.”

§ 5.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd Spółki do:

1. zawarcia umów o subemisję inwestycyjną lub usługową, jeżeli Zarząd Spółki uzna to za stosowne;
2. ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B;
3. określenia zasad dystrybucji akcji serii B, w tym podziału na transze i zasad przesunięć pomiędzy transzami, warunków, miejsc i terminów przyjmowania zapisów oraz przydziału akcji;
4. ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji serii B;
5. dokonania przydziału akcji serii B w ramach poszczególnych transz;
6. złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego stosownie do treści art. 310 § 2 i § 4 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 431 § 7 kodeksu spółek handlowych;
7. podjęcia wszelkich innych czynności organizacyjnych i prawnych, związanych z realizacją niniejszej uchwały, a niezbędnych do przeprowadzenia oferty publicznej, dematerializacji oraz dopuszczenia i wprowadzenia akcji serii B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 6.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 7 ust. 1 Statutu Spółki dokonaną na podstawie § 4 niniejszej uchwały oraz oświadczenie Zarządu Spółki o wysokości objętego kapitału zakładowego złożone na podstawie § 5 pkt 6 niniejszej uchwały.”

21.2. Informacje dotyczące statutu Emitenta

21.2.1. Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w Statucie Spółki, w którym są one określone

Przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zgodnie z § 5 Statutu Spółki jest:

- 16.23.Z - Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa,
- 23.6 - Produkcja wyrobów z betonu, cementu i gipsu,
- 23.7 - Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia,
- 25.11.Z - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
- 25.12.Z - Produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej,
- 25.9 - Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych,
- 32.99.Z - Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 33.11.Z - Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych,
- 33.20.Z - Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia,
- 38.2 - Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów,
- 38.3 - Odzysk surowców,

- 39.0 - Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami,
- 41 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 42.1 - Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych,
- 42.2 - Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 42.9 - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 43.1 - Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- 43.2 - Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- 43.3 - Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- 43.9 - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,
- 46.13.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych,
- 46.14.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów,
- 46.73.Z - Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
- 46.74.Z - Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,
- 46.77.Z - Sprzedaż hurtowa odpadów i złomu,
- 49.4 - Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przewodzkami,
- 52.1 - Magazynowanie i przechowywanie towarów,
- 52.2 - Działalność usługowa wspomagająca transport,
- 55.1 - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 55.9 - Pozostałe zakwaterowanie,
- 59.11.Z - Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,
- 59.13.Z - Działalność związana z dystrybucją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,
- 59.2 - Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych,
- 64.19.Z - Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- 64.92.Z - Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- 66.19.Z - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- 68.1 - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 68.2 - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 68.3 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie,
- 70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 71.1 - Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne,
- 77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- 77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- 77.39.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,

- 81.1 - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 81.2 - Sprzątanie obiektów,
- 81.3 - Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

Statut nie określa celu działalności Emitenta.

21.2.2. Podsumowanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

Zarząd

Zgodnie z art. 362 KSH Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.

Sposób powoływania, kompetencje i obowiązki Zarządu zostały wymienione w § 11-13 Statutu Spółki.

„§ 11

1. Zarząd jest wieloosobowy, składa się z od 2 (dwóch) do 4 (czterech) członków, w tym Prezesa i Wiceprezesów.
2. Członków Zarządu powołuje się na wspólną kadencję trwającą 1 (jeden) rok. Liczbę i funkcje członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, która również powołuje i odwołuje członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesów, a także ustala ich wynagrodzenie. Członkowie Zarządu mogą być powoływani ponownie na dalsze kadencje. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z ważnych powodów może w każdym czasie odwołać członków Zarządu.
3. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, a także skutek śmierci, rezygnacji lub odwołania. Członek Zarządu składa rezygnację na piśmie Radzie Nadzorczej.
4. W umowie między Spółką, a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu nie będący pracownikami Spółki mogą otrzymywać wynagrodzenie na podstawie zawartej z nimi umowy innej niż umowa o pracę i/lub świadczenie z tytułu pełnionych funkcji.”

„§ 12

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz spełniać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki. Do zakresu działania Zarządu należą w szczególności:
 - a) prowadzenie przedsiębiorstwa Spółki,
 - b) sporządzanie sprawozdania, bilansu, rachunku zysków i strat w sposób i w terminach przewidzianych w obowiązujących przepisach prawnych,
 - c) prowadzenie księgi protokołów Walnego Zgromadzenia, jak też księgi podejmowanych uchwał,
 - d) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - e) wszystkie sprawy nie zastrzeżone do właściwości pozostałych organów Spółki.
3. Regulamin Zarządu określi szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd i przedstawia go do akceptacji Radzie Nadzorczej najpóźniej w terminie 30 dni od rozpoczęcia kadencji Zarządu. Rada Nadzorcza zatwierdza lub wnosi uwagi do Regulaminu Zarządu na pierwszym posiedzeniu Rady po otrzymaniu projektu Regulaminu od Zarządu.
4. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki. Uchwały Zarządu wymagają, w szczególności:
 - a) regulamin Zarządu,
 - b) regulamin organizacyjny przedsiębiorstwa Spółki,
 - c) tworzenie i likwidacja oddziałów,
 - d) zaciąganie kredytów i pożyczek,
 - e) przyjmowanie projektów rocznych budżetów oraz strategicznych planów wieloletnich w celu przedstawienia ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej,
 - f) zaciąganie zobowiązań lub rozporządzanie prawem o wartości powyżej dwukrotności kapitału zakładowego Spółki, z zastrzeżeniem postanowień §16ust. 1 lit. l, o, q, r, s.

5. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów.”

„§ 13

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnionych jest trzech członków Zarządu działających łącznie albo dwóch członków Zarządu działających łącznie z prokurentem.
2. Do dokonywania określonych czynności lub czynności określonego rodzaju mogą być ustanawiani pełnomocnicy działający samodzielnie lub łącznie.
3. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności Spółki.”

Organizacja Zarządu i sposób jego działania został określony w Regulaminie Zarządu przyjętym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałami z dnia 5 maja 2010 r.

Na podstawie przyjętego Regulaminu Zarząd Spółki składa się z od 2 (dwóch) do 4 (czterech) członków, w tym Prezesa i Wiceprezesów. Członkowie Zarządu mogą sprawować funkcje w organach innych przedsiębiorców jedynie za zgodą Rady Nadzorczej Spółki. Członek Zarządu nie może bez zgody Rady Nadzorczej Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Zarządu co najmniej 10% udziałów albo akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

Zarząd jest obowiązany wykonywać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegając przepisów prawa, Statutu Spółki, niniejszego Regulaminu oraz uchwał organów Spółki.

Zarząd ponosi odpowiedzialność za prawidłowe, rzetelne i terminowe prowadzenie ksiąg rachunkowych Spółki oraz terminowe sporządzanie sprawozdań wymaganych przez prawo.

Członkowie Zarządu powinni uczestniczyć w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb. Posiedzeniom Zarządu przewodniczy Prezes Zarządu. Członkowie Zarządu uczestniczą w posiedzeniach Zarządu osobiście. Obecność członków Zarządu na jego posiedzeniach jest obowiązkowa. O niemożności wzięcia udziału w posiedzeniu Zarządu należy niezwłocznie zawiadomić Prezesa Zarządu. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu ustalonym przez Zarząd. Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w sposób umożliwiający porozumienie się wszystkich uczestniczących w nim członków. Środkami bezpośredniego porozumiewania się na odległość są w szczególności: telefon, radio, wizjofon, wideotekst, poczta elektroniczna, telefaks. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali poinformowani o treści uchwały, która ma być podjęta. Za miejsce posiedzenia przeprowadzonego przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uznaje się miejsce pobytu przewodniczącego posiedzenia Zarządu. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu z własnej inicjatywy lub na wniosek członka Zarządu. Wniosek o zwołanie posiedzenia Zarządu powinien zawierać propozycje porządku obrad. Ostateczny porządek obrad ustala Prezes Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się nie później niż w ciągu 14 dni od daty złożenia wniosku. Zwołanie posiedzenia Zarządu następuje poprzez wysłanie pisemnego zawiadomienia do każdego członka Zarządu, co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem. Zawiadomienie o posiedzeniu Zarządu powinno zawierać porządek obrad. Zawiadomienia mogą być wysłane za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), pod warunkiem, że członek Zarządu wyrazi pisemną zgodę na taki tryb wraz z podaniem adresu e-mail, na który zawiadomienia mają być wysyłane. Członkowie Zarządu są zobowiązani do informowania Prezesa Zarządu o każdej zmianie adresu korespondencyjnego oraz adresu e-mail, o którym mowa w ust. 2. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zawiadomienie o posiedzeniu wysłane na ostatni podany Prezesowi Zarządu adres uważa się za doręczone. Posiedzenia Zarządu mogą się również odbyć bez formalnego zwołania w przypadku, gdy na posiedzeniu będą obecni wszyscy członkowie Zarządu i żaden z nich nie zgłosi sprzeciwu ani co do odbycia posiedzenia ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad.

Z przebiegu posiedzeń Zarządu sporządza się protokół, który podpisują członkowie Zarządu uczestniczący w posiedzeniu. Protokół powinien zawierać porządek obrad, imiona i nazwiska wszystkich członków Zarządu obecnych na posiedzeniu, liczbę głosów oddanych w głosowaniach nad przyjęciem poszczególnych uchwał oraz zdania odrębne jeśli zostały zgłoszone. Ponadto, w protokole należy zamieścić numer protokołu, datę i miejsce posiedzenia oraz wskazanie dokumentów będących przedmiotem posiedzenia Zarządu.

Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu

zostali poinformowani o treści uchwały, która ma być podjęta. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący posiedzenia Zarządu na wniosek członka Zarządu albo z własnej inicjatywy. Członek Zarządu głosujący przeciw podjętej uchwale, może zgłosić do protokołu umotywowane zdanie odrębne. Członkowie Zarządu oraz inne osoby biorące udział w posiedzeniach Zarządu zobowiązane są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji przedstawianych na posiedzeniu Zarządu. Informacje te mogą być wykonywane jedynie przy wykonywaniu obowiązków służbowych w Spółce.

Rada Nadzorcza

Zgodnie z art. 381 KSH w spółce akcyjnej powołuje się Radę Nadzorczą.

Sposób powoływania, kompetencje i obowiązki Zarządu zostały wymienione w § 14-17 Statutu Spółki.

„§ 14

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powoływanych na wspólną kadencję trwającą 2 (dwa) lata.
2. Z zastrzeżeniem ustępu 4 poniżej, członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
3. Rada działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu, określającego jej organizację i sposób wykonywania czynności.
4. Członkowie pierwszej Rady Nadzorczej zostają powołani uchwałą Walnego Zgromadzenia w toku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.
5. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a także Sekretarza Rady na pierwszym posiedzeniu nowej kadencji.
6. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady, którym przewodniczy. Pod nieobecność Przewodniczącego Rady Nadzorczej jego obowiązki i uprawnienia przejmuje Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.
7. Rada Nadzorcza działa kolegialnie podejmując uchwały bezwzględną większością głosów.
8. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy pełnienia funkcji oraz w innych przypadkach określonych w kodeksie spółek handlowych.
9. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
10. Członek Rady Nadzorczej rezygnację składa Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek bezzwłocznie powiadomić o tym fakcie Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w sytuacji, gdy rezygnację złożył Przewodniczący Rady Nadzorczej.”

„§ 15

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia zgodnie z potrzebą, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub Członka Rady Nadzorczej. Wraz z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej wnioskodawca zobowiązany jest podać proponowany porządek obrad.
3. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili powzięcia przez Przewodniczącego wiadomości o treści wniosku. Porządek obrad powinien uwzględniać, co najmniej punkty zaproponowane przez wnioskodawcę, a może być rozszerzony także o inne punkty zaproponowane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust. 2 i 3, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając do wiadomości wszystkich członków Rady Nadzorczej datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
5. Posiedzenie Rady może także odbyć się bez formalnego zwołania, o którym mowa powyżej, jeżeli wszyscy członkowie Rady wyrażą na to zgodę oraz żaden z nich nie zgłosi sprzeciwu co do porządku obrad posiedzenia.
6. Oświadczenia kierowane do Rady Nadzorczej pomiędzy posiedzeniami dokonywane są wobec Przewodniczącego Rady, a gdy jest to niemożliwe wobec Wiceprzewodniczącego Rady.
7. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na

- piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
8. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
 9. Podejmowanie uchwał określonych w ust. 7 i 8 nie dotyczy wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególne funkcje w Radzie.
 10. Każdy z członków Rady Nadzorczej może przyprowadzać na posiedzenia Rady Nadzorczej doradcę, który ma prawo do udziału w dyskusji nie mając jednak prawa do udziału w głosowaniu.
 11. Członkom Rady Nadzorczej może być wypłacone wynagrodzenie ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.”

„§ 16

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:
 1. sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,
 2. ocena sprawozdań, o których mowa w art. 395 § 2 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
 3. wyznaczanie oraz zwalnianie biegłych rewidentów do corocznego badania sprawozdań finansowych Spółki oraz zatwierdzanie istotnej zmiany sposobu prowadzenia rachunkowości, o ile zmiana taka nie wynika z obowiązujących przepisów prawa,
 4. delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności,
 5. opiniowanie rocznych i okresowych sprawozdań Zarządu,
 6. opiniowanie i zatwierdzanie planów ekonomicznych Spółki, okresowych planów jej rozwoju oraz jej budżetu,
 7. rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków Zarządu,
 8. podejmowanie działalności gospodarczej w nowych gałęziach gospodarki, o ile nie wynikają one z zatwierdzonego rocznego planu Spółki,
 9. zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,
 10. zwoływanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w czasie ustalonym w Statucie,
 11. zwoływanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ilekroć Rada uzna to za wskazane,
 12. udzielanie zgody na zawarcie przez Zarząd istotnych umów z podmiotami powiązanymi, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2009 r. Nr 33, poz. 259 z późn. zm.). Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy,
 13. zatwierdzanie regulaminu organizacyjnego przedsiębiorstwa Spółki,
 14. opiniowanie wniosku o likwidację Spółki przed jego przedstawieniem Walnemu Zgromadzeniu,
 15. udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań lub rozporządzenie prawem o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,
 16. wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu Spółki funkcji członka Zarządu w spółkach zależnych od Spółki,
 17. udzielanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziałów w nieruchomości przez Spółkę. Zgody Rady Nadzorczej nie wymaga sprzedaż gotowych mieszkań i lokali użytkowych, dokonywana w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę,
 18. udzielanie zgody na ustanowienie hipoteki lub zastawu na składnikach majątku Spółki, poręczenie długu osoby trzeciej lub poręczenie weksla o wartości wyższej niż dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,

19. udzielanie zgody na objęcie, nabycie, zbycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
 20. wyrażanie zgody na reprezentowanie Spółki przez członków Zarządu w stosunkach ze spółkami zależnymi, w szczególności do jednoczesnego reprezentowania lub współreprezentowania spółek od nich zależnych w stosunkach ze Spółką, jako członek zarządu wszystkich spółek.
2. Wypełniając obowiązki Rada Nadzorcza może kontrolować wszelkie działania Spółki, żądać od Zarządu i pracowników Spółki przedstawienia sprawozdań i składania wyjaśnień, a także dokonywać kontroli aktywów, sprawdzać księgi i dokumenty finansowe.”

„§ 17

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, z zastrzeżeniem postanowień § 15 ust. 7, 8, 10.
2. Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi. Członek Niezależny powinien spełniać następujące warunki:
 - a) do Rady Nadzorczej mogą być powołani przez Walne Zgromadzenie dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej, z których jeden powinien pełnić funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolności niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa w niniejszym przepisie. Przy zgłaszaniu kandydatury członka Rady Nadzorczej, a następnie w uchwale powołującej niezależnego członka Rady Nadzorczej lub w podjętej bezpośrednio po wyborach osobnej uchwale zaznacza się, że dana osoba została powołana jako niezależny członek Rady Nadzorczej,
 - b) Niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria:
 - nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osoba świadcząca na rzecz Spółki prace lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do których należy Spółka,
 - nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
 - nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
 - w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenie poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
 - nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki,
 - nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki,
 - nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadcząca prace lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze,
 - w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki,
 - w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego,

- c) za osobę bliską dla celów ustępu poprzedzającego uznaje się małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i przysposabiających, rodzeństwo i powinowatych w linii prostej do drugiego stopnia,
 - d) wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w ust. 2 wraz z zobowiązaniem, iż nie zwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje nie spełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie.
3. Niespełnienie przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej kryteriów określonych w ust. 2 nie wpływa na ważność podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał."

Organizacja Rady Nadzorczej i sposób jej działania został określony w Regulaminie Rady Nadzorczej przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 5 maja 2010 r. Rada składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powoływanych na wspólną kadencję trwającą 2 (dwa) lata. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Rada odbywa posiedzenia w miarę potrzeb jednak nie rzadziej niż na kwartał. Posiedzenia Rady zwołuje jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący w przypadku, gdy Przewodniczący Rady nie może zwołać posiedzenia, z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek członka Rady lub Zarządu. We wniosku o zwołanie posiedzenia należy podać proponowany porządek obrad. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 2 (dwóch) tygodni od chwili powzięcia przez Przewodniczącego wiadomości o treści wniosku. Jeżeli Przewodniczący Rady nie zwoła posiedzenia w przepisany terminie, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając do wiadomości wszystkich Członków Rady Nadzorczej datę, miejsce i proponowany porządek obrad. Porządek obrad powinien uwzględniać co najmniej punkty zaproponowane przez wnioskodawcę, a może także być rozszerzone o inne punkty zaproponowane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Dla ważności uchwał Rady wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich jej członków. Posiedzenie Rady zwołuje się listami poleconymi wysłanymi najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem posiedzenia. W zawiadomieniu należy wskazać czas i miejsce posiedzenia oraz planowany porządek obrad. Posiedzenie Rady może być także zwołane w ten sposób, że na posiedzeniu Rady Przewodniczący zawiadomi obecnych członków Rady o czasie, miejscu i planowanym porządku obrad następnego posiedzenia. Fakt zawiadomienia członków należy odnotować w protokole posiedzenia, na którym Przewodniczący dokonał zawiadomienia. Członkowie Rady, którzy nie byli obecni na posiedzeniu, powinni zostać zawiadomieni o następnym posiedzeniu Rady na zasadach ogólnych. Z ważnych powodów, posiedzenie Rady może zostać zwołane przy wykorzystaniu telefonu, faksu lub poczty elektronicznej. Członkowie Rady zawiadamiają Przewodniczącego Rady o swoich danych teled adresowych oraz o ich każdorazowej zmianie. Posiedzenie Rady może także odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady wyrażą na to zgodę oraz żaden z nich nie zgłosi sprzeciwu co do porządku obrad posiedzenia. Posiedzeniom Rady przewodniczy Przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności Wiceprzewodniczący. W przypadku nieobecności na posiedzeniu Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego, przewodniczącego posiedzenia wybiera Rada. Członek Rady, który nie może być obecny na posiedzeniu, powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Przewodniczącego. W posiedzeniu Rady mogą brać udział członkowie Zarządu jeśli zostaną zaproszeni przez Przewodniczącego, z wyjątkiem posiedzeń dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego poszczególnych członków, w szczególności ich odpowiedzialności oraz ustalenia wynagrodzenia. Członkowie Zarządu nie mają prawa do udziału w głosowaniu. Każdy z Członków Rady Nadzorczej może przyprowadzać na posiedzenia Rady Nadzorczej doradcę, który ma prawo do udziału w dyskusji nie mając jednak prawa do udziału w głosowaniu.

Dla ważności uchwał Rady wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady. Rada podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów przy obecności, co najmniej połowy składu Rady. W wypadku równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady. Członkowie Rady mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, jeżeli wszyscy Członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Każdy członek Rady może wystąpić z inicjatywą podjęcia uchwały w dowolnej sprawie. Uchwały w sprawach nie objętych porządkiem obrad, wskazanym w zawiadomieniu o posiedzeniu mogą być podejmowane tylko wówczas, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni na posiedzeniu i wyrażają zgodę, co do głosowania w sprawie nie objętej porządkiem obrad. W przypadku zaistnienia konfliktu interesów, członek Rady powinien poinformować o tym pozostałych członków

Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów. Członek Rady może wnioskować o podjęcie przez Radę uchwały, co do istnienia takiego konfliktu.

Uchwały Rady powinny być protokołowane. Protokół sporządza osoba wybrana przez Przewodniczącego Rady. Protokół powinien zawierać, co najmniej: numer kolejny protokołu, datę i miejsce posiedzenia, porządek obrad, imiona i nazwiska obecnych członków Rady oraz ewentualnie innych obecnych na posiedzeniu osób, teksty podjętych uchwał, liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały oraz indywidualne opinie członków Rady, włączone do protokołu na ich żądanie. Na wniosek członka Rady obecnego na posiedzeniu, w protokole należy odnotować złożone oświadczenia i okoliczności, mające miejsce na posiedzeniu Rady. Protokół podpisują obecni na posiedzeniu Członkowie Rady. Odmowa podpisania protokołu musi być zaznaczona w protokole przez przewodniczącego posiedzenia. Członek Rady odmawiający podpisania protokołu jest zobowiązany do szczegółowego pisemnego umotywowania swojej decyzji, co powinno nastąpić najpóźniej w ciągu 7 (siedmiu) dni od odmowy. Dokumenty Rady, w tym przede wszystkim księga protokółów, powinny być należycie zabezpieczone i przechowywane w siedzibie Spółki. Odpowiedzialność za dokumentację Rady ponosi Przewodniczący Rady. Po zakończeniu kadencji Rady Przewodniczący Rady lub inny z jej członków jest zobowiązany przekazać protokolarnie całość dokumentacji Spółce.

Oświadczenia kierowane do Rady Nadzorczej pomiędzy posiedzeniami dokonywane są wobec Przewodniczącego Rady na adres Spółki, a gdy jest to niemożliwe wobec Wiceprzewodniczącego Rady na adres Spółki. Oświadczenie skierowane do Rady uważa się za złożone z dniem jego doręczenia Przewodniczącemu lub Wiceprzewodniczącemu Rady. W umowach pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. Ta sama zasada dotyczy innych czynności związanych z wykonywaniem umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu. W przypadkach zawierania umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Rada może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków Rady do wykonywania takich czynności prawnych.

W celu wykonania swoich obowiązków Rada może badać wszystkie dokumenty Spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki. Członkowie Rady powinni podejmować odpowiednie działania, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem. Członkowie Rady powinni być obecni na Walnym Zgromadzeniu. Członkowie Rady, w granicach swoich kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez Walne Zgromadzenie, powinni udzielać uczestnikom Walnego Zgromadzenia wyjaśnień i informacji dotyczących Spółki. Nieobecność członka Rady na Walnym Zgromadzeniu powinna być usprawiedliwiona. Każdy członek Rady w przypadku przewidywanej nieobecności na Walnym Zgromadzeniu ma obowiązek doręczyć Spółce wyjaśnienie powodów nieobecności, a w przypadku, gdy nieobecność taka jest nieprzewidziana, członek Rady powinien telefonicznie zawiadomić Spółkę tak, aby wyjaśnienia członka Rady dotarły do Spółki przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Rady Nadzorczej w sytuacjach wskazanych w treści art. 390 § 3 Kodeksu spółek handlowych nie mogą bez zgody Zgromadzenia Wspólników zajmować się interesami konkurencyjnymi w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych.

21.2.3. Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji

Zgodnie z § 7 Statutu kapitał zakładowy Emitenta tworzy 10.000.000 (dziesięć milionów) Akcji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja, z którymi nie są związane żadne szczególne prawa lub obowiązki.

21.2.4. Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres niż jest to wymagane przepisami prawa

Zgodnie z § 7 ust. 4 Statutu akcje imienne mogą zostać zamienione na Akcje na okaziciela na żądanie Akcjonariusza zgłoszone Spółce. W dniu 23 kwietnia 2010 roku Zarząd Spółki Emitenta, na wniosek wszystkich akcjonariuszy, na podstawie art. 334 § 2 KSH oraz § 7 ust. 3 Statutu Spółki podjął uchwałę w

sprawie zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela (szczegółowy opis zamiany zawarty został w punkcie 21.1.7.1.).

21.2.5. Opis zasad określających sposób zwoływania Zwyczajnych Walnych Zgromadzeń oraz Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Zgodnie z art. 402¹ KSH WZ spółki publicznej zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej spółki oraz w formie raportu bieżącego – zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem WZ.

Art. 402² określa zakres treści ogłoszenia o WZ spółki publicznej. Powinno zawierać co najmniej datę, godzinę i miejsce WZ oraz szczegółowy porządek obrad, a także precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w

WZ i wykonywania prawa głosu. W szczególności ogłoszenie winno zawierać informacje dotyczące następujących zagadnień:

a) Prawo akcjonariusza do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad WZ

Zgodnie z art. 401 § 1 KSH akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego WZ. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia.

Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad.

Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Zarząd jest obowiązany niezwłocznie (na podstawie § 2 tego samego artykułu), jednak nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem WZ ogłosić zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie akcjonariuszy.

Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania WZ.

b) Prawo akcjonariusza do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad WZ lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem WZ

Na podstawie art. 401 § 4 KSH akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem WZ zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad WZ lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej.

Statut zgodnie z art. 401 § 6 KSH może upoważnić do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego WZ oraz do zgłaszania spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, akcjonariuszy reprezentujących mniej niż jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Statut Emitenta nie zawiera takich postanowień.

c) Prawo akcjonariusza do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad podczas WZ

Na podstawie art. 401 § 5 KSH każdy z akcjonariuszy jest uprawniony do zgłaszania podczas WZ projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad d) Sposób wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika, w tym w szczególności formularze stosowane podczas głosowania przez pełnomocnika, oraz sposób zawiadamiania spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o ustanowieniu pełnomocnika

e) Możliwość i sposób uczestniczenia w WZ przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej,

f) Sposób wypowiedzania się w trakcie WZ przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej,

g) Sposób wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną lub przy wykorzystaniu środków komunikacji

elektronicznej

Ogłoszenie określa także dzień rejestracji uczestnictwa w WZ, który zgodnie z art. 406¹ KSH przypada na 16 dni przed datą WZ i jest jednolity dla uprawnionych z akcji na okaziciela i akcji imiennych oraz informację, że prawo uczestniczenia w WZ mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w WZ, a także:

- wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w WZ może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi zarządu lub rady nadzorczej spółki, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem walnego zgromadzenia,
- wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące WZ.

Zgodnie z art. 402³ § 1 każda spółka publiczna obowiązana jest prowadzić własną stronę internetową i zamieszczać na niej od dnia zwołania WZ:

- ogłoszenie o zwołaniu WZ,
- informację o ogólnej liczbie akcji w spółce i liczbie głosów z tych akcji w dniu ogłoszenia, a jeżeli akcje są różnych rodzajów, także o podziale akcji na poszczególne rodzaje i liczbie głosów z akcji poszczególnych rodzajów,
- dokumentację, która ma być przedstawiona walnemu zgromadzeniu,
- projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi zarządu lub rady nadzorczej spółki, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem walnego zgromadzenia,
- formularze pozwalające na wykonywanie prawa głosu przez pełnomocnika lub drogą korespondencyjną, jeżeli nie są one wysyłane bezpośrednio do wszystkich akcjonariuszy.

Jeżeli formularze pozwalające na wykonywanie prawa głosu przez pełnomocnika lub drogą korespondencyjną z przyczyn technicznych nie mogą zostać udostępnione na stronie internetowej, spółka publiczna wskazuje na tej stronie sposób i miejsce uzyskania formularzy. W takim przypadku spółka publiczna wysyła formularze nieodpłatnie pocztą każdemu akcjonariuszowi na jego żądanie.

Formularze pozwalające na wykonywanie prawa głosu przez pełnomocnika lub drogą korespondencyjną powinny zawierać proponowaną treść uchwały walnego zgromadzenia i umożliwiać:

- identyfikację akcjonariusza oddającego głos oraz jego pełnomocnika, jeżeli akcjonariusz wykonuje prawo głosu przez pełnomocnika,
- oddanie głosu w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 9,
- złożenie sprzeciwu przez akcjonariuszy głosujących przeciwko uchwale,
- zamieszczenie instrukcji dotyczących sposobu głosowania w odniesieniu do każdej z uchwał, nad którym głosować ma pełnomocnik.

21.2.6. Opis postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem

Postanowienia, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nie występują w Statucie Spółki ani w żadnym innym akcie regulującym wewnętrzną organizację Emitenta.

21.2.7. Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, jeżeli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Statut Spółki ani żaden inny akt regulujący wewnętrzną organizację Emitenta nie zawiera postanowień, zgodnie, z którymi, po przekroczeniu progowej liczby posiadanych akcji, akcjonariusz miałby obowiązek zawiadomienia o tym fakcie Emitenta.

21.2.8. Opis warunków nałożonych zapisami statutu spółek, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału w przypadku, gdy te zasady są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut Spółki ani żaden inny akt regulujący wewnętrzną organizację Emitenta nie zawierają postanowień, zgodnie, z którymi warunki podwyższenia oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki zostałyby ujęte bardziej rygorystycznie niż jest to określone wymogami powszechnie obowiązującego prawa.

22. Inne istotne umowy których stroną jest Emitent, inne niż umowy zawierane w normalnym toku działalności Emitenta, za okres dwóch lat bezpośrednio poprzedzających datę publikacji dokumentu rejestracyjnego

Opisane umowy zostały uznane przez Emitenta za istotne dla jego działalności i pozycji na rynku ze względu na przedmiot umów, ich wartość, strony oraz konsekwencje dla dalszej działalności Emitenta.

22.1. Umowa z dnia 28 października 2008 r. zawarta z AT Invest Sp. z o.o.

Spółka w dniu 28 października 2008 r. zawarła umowę z AT Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której strony ustaliły, iż celem zawartej umowy jest przygotowanie Spółki do przeprowadzenia oferty publicznej akcji oraz dopuszczenie akcji Spółki do notowań na rynku regulowanym. W celu realizacji powyższego celu Spółka zleciła, a AT Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przyjęło zlecenie w niżej opisanym zakresie:

- bieżące doradztwo ekonomiczne w tym związane z wykorzystaniem środków pozyskanych w wyniku publicznej emisji akcji;
- doradztwo w procesie pozyskiwania kapitału w drodze publicznej emisji akcji;
- koordynacja i nadzór nad pracami związanymi z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną;
- koordynacja i nadzór nad procesem podwyższenia kapitału zakładowego do emisji publicznej, w tym nad sporządzeniem i zatwierdzeniem przez KNF prospektu emisyjnego;
- rekomendowanie i koordynacja działań podmiotów związanych z ww. procesami, w tym audytorską, doradcą prawnym, domem maklerskim,
- reprezentowanie spółki przed mediami w okresie do pierwszego notowania Praw do Akcji (PDA).

Za wykonanie przez AT Invest Sp. z o.o. opisanego wyżej zlecenia Spółka zobowiązała się do zapłaty AT Invest Sp. z o.o. wynagrodzenia pieniężnego w łącznej wysokości 133.000,00 PLN netto, płatnego w trzech ratach – pierwsza w wysokości 39.900,00 PLN netto w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, druga w wysokości 24.500,00 PLN netto w terminie 14 dni od daty rejestracji przekształcenia sp. z o.o. w spółkę akcyjną, a trzecia w wysokości 68.600,00 PLN netto w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia prospektu emisyjnego przez KNF.

Ponadto Spółka zobowiązała się do zaoferowania AT Invest Sp. z o.o. w ramach subskrypcji prywatnej adresowanej wyłącznie do AT Invest Sp. z o.o. (na podstawie art. 431 § 2 pkt 1 KSH) od 147.500 do 442.500 akcji Spółki zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć groszy) każda akcja po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, co oznacza, że akcje Spółki serii C zaoferowane AT Invest Sp. z o.o. odpowiadać będą nie mniej niż 1,25% i nie więcej niż 3,75% kapitału zakładowego Spółki. Przedmiotowa oferta zostanie złożona AT Invest Sp. z o.o. przez Spółkę dwukrotnie tj. w terminie nie później niż 30 dni od daty pierwszego notowania giełdowego Praw do Akcji Spółki oraz nie później niż 395 dni od daty pierwszego notowania giełdowego Praw do Akcji Spółki. Za każdym razem liczba akcji oferowanych AT Invest Sp. z o.o. przez Spółkę będzie uzależniona od wyceny rynkowej Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii C ma następować zgodnie z umową w granicach kapitału docelowego (art. 444 i nast. KSH). Umowa przewiduje, że Zarząd Spółki dołoży najwyższej staranności, aby:

- zapisy Statutu Spółki, uwzględniały upoważnienie dla Zarządu Spółki na okres nie dłuższy niż trzy lata do podwyższenia kapitału zakładowego, tak aby Zarząd ten mógł wykonać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego albo wielu kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym wysokość kapitału docelowego nie będzie przekraczać $\frac{3}{4}$ kapitału zakładowego na dzień udzielenia upoważnienia,
- wprowadzić do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółki, na którym będzie uchwalana publiczna emisja akcji serii B:
 - projekt uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o emisję akcji serii C,
 - projekty wszelkich uchwał koniecznych do dopuszczenia akcji serii C do notowań na rynku regulowanym.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 22 kwietnia 2010 r. podjęło uchwałę nr 25/2010 w sprawie

zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego oraz uchwałę nr 26/2010 w sprawie zgody na podjęcie czynności prawnych i organizacyjnych, zmierzających do dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki serii C, dematerializacji akcji Spółki serii C i zawarcia umowy o rejestrację akcji Spółki serii C w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, wypełniając tym samym ww. warunki umowy.

AT Invest Sp. z o.o. zobowiązuje się do nie zbywania na rynku regulowanym akcji serii C w identycznym terminie, w jakim obecni właściciele akcji serii A zobowiązali się do nie zbywania należących do nich akcji serii A (szczegółowy opis lock-up dotyczący właścicieli akcji serii A zawiera pkt. 14.2.3. Prospektu).

Na wypadek nie wykonania przez Spółkę lub przez Zarząd wyżej opisanych zobowiązań dotyczących zapłaty wynagrodzenia i zaoferowania AT Invest Sp. z o.o. akcji Spółki serii C, umowa przewiduje karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej akcji serii C, do objęcia których AT Invest Sp. z o.o. byłaby uprawniona, gdyby nie doszło do naruszenia zobowiązań Spółki lub Zarządu Spółki wynikających z umowy. Zgodnie z postanowieniami umowy, zapłata ww. kary umownej nie zwalnia Spółki z odpowiedzialności wobec AT Invest Sp. z o.o. za szkodę rzeczywistą, jeżeli jej wysokość przekroczy wysokość zastrzeżonej kary. W sytuacji gdyby Spółka nie była notowana na rynku regulowanym, wartość Spółki na potrzeby ustalenia wysokości kary umownej określono na 210.000.000,00 PLN.

Powyższa umowa została uznana przez Emitenta za istotną z punktu widzenia potencjalnych inwestorów bowiem dotyczy emisji nowych akcji serii C.

22.2. Umowa inwestycyjna z dnia 23 czerwca 2009 r. zawarta z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa wraz z aneksem z dnia 15 kwietnia 2010r.

Umowa z podmiotem powiązany z Emitentem.

Zasadnicza część Umowy dotycząca inwestycji odnosi się do wykonania przez Emitenta oraz przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o.– zwane „inwestorem” - przedsięwzięcia inwestycyjnego „Zespół mieszkalno-usługowy WILGA VII zad. 6”, wskazanego w umowie z dnia 19 września 2006 r. z aneksem o wspólnym przedsięwzięciu (opis w pkt 6.5.1.3. Prospektu) i zainwestowania przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. w budowę lokali kwoty 6.259.500,00 PLN. Aneks do Umowy uprawniał każdą ze stron do jednostronnego odstąpienia od wszystkich lub części zawartych umów o budowę lokali w terminie do dnia 15 lipca 2010 r. w zakresie do 50% zawartych umów, a od pozostałej części umów od dnia 15 marca 2011 r. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od poszczególnych umów o budowę lokalu Emitent zwróci Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu REDOX Sp. z o.o. całą wpłaconą przez nie kwotę w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu, na rachunek wskazany przez to Przedsiębiorstwo powiększoną o realny koszt pozyskania kredytu bankowego. W konsekwencji zapisów umowy inwestycyjnej w dniu 23 czerwca 2009 r. zostały zawarte umowy o budowę 13 lokali mieszkalnych i 13 miejsc parkingowych w garażu podziemnym w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego (opis w pkt 6.5.1.5. Prospektu).

Umowa inwestycyjna ustalała również powołanie do Zarządu Emitenta kolejnych dwóch członków zarządu wskazanych przez inwestora. W konsekwencji dnia 23 czerwca 2009 r. członkiem Zarządu Emitenta został Pan Marek Uzdowski a dnia 23 lipca 2009 r. Pan Zbigniew Wasilewski, w skutek czego spółki: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. Spółka komandytowa, Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. oraz Redox Invest Sp. z o.o. stały się podmiotami powiązanymi z Emitentem (szczegółowy opis powiązań zawarto w pkt 14.2.1. Prospektu).

Umowa jest realizowana zgodnie z harmonogramem.

Umowa zawarta została przez Emitentem z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym REDOX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Zasadnicza treść tej umowy odnosi się jednak do wykonania przedsięwzięć (umów) opisanych powyżej a odnoszących się do budowy 13 lokali mieszkalnych i 13 miejsc parkingowych w garażu podziemnym w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego przez Emitenta oraz przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o.– zwane „inwestorem”.

23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie jakimkolwiek zaangażowaniu

23.1. Dane dotyczące osoby określonej jako ekspert

W Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje od osób określanych jako eksperci.

23.2. Informacje uzyskane od osób trzecich i wskazanie źródeł tych informacji

Emitent i jego Doradcy w niniejszym Prospekcie Emisyjnym powołują się na informacje pochodzące ze źródeł innych niż Emitent, w tym:

- Publikacje Głównego Urzędu Statystycznego – Dokument Rejestracyjny, punkty 6.2.1., 9.2.3., niniejszego Prospektu Emisyjnego:
 - GUS – Informacje bieżące: „Wybrane kwartalne wskaźniki makroekonomiczne”;
 - GUS – Informacje bieżące: „Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2009 r.”;
- Badania firmy REAS monitorującej rynek nieruchomości w Polsce – Dokument Rejestracyjny, punkt 6.2.1. – źródło: www.media.reas.pl;
- Publikacja MuratorEXPO: „Przewodniku po rynku mieszkaniowym. Jesień 2009” – Dokument Rejestracyjny, punkt 6.2.1.;
- Serwis internetowy www.tabelaofert.pl - dane o cenach ofertowych inwestycji z rynku pierwotnego - Dokument Rejestracyjny, punkt 6.2.1.;
- Publikacja Marketbeat: „Raport o rynku nieruchomości w Polsce. Jesień 2009”. Publikacja Cushman & Wakefield Polska [www.industrial.pl] - Dokument Rejestracyjny, punkt 6.2.1.;

Zarząd Emitenta oświadcza, że wykorzystane informacje pochodzące z przytoczonego źródła zostały dokładnie przytoczone i stanowią streszczenie, na które składa się zbiór najistotniejszych faktów i nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

24. Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu emisyjnego w siedzibie Emitenta można zapoznawać się z następującymi dokumentami lub ich kopiami:

- Statut Emitenta,
- Historyczne dane finansowe za lata obrotowe 2007, 2008, 2009
- Regulaminy Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu

Ponadto Prospekt w formie elektronicznej zostanie udostępniony na stronie internetowej Emitenta www.ednieruchomosci.pl oraz Oferującego (<http://bossa.pl>).

25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu, na datę zatwierdzenia Prospektu Emitent nie posiada akcji ani udziałów w innych przedsiębiorstwach.

DOKUMENT OFERTOWY

1. Osoby odpowiedzialne

Dane osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie oraz ich stosowne oświadczenia zamieszczono w punkcie 1. Dokumentu Rejestracyjnego.

2. Czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych, dla potrzeb oceny ryzyka rynkowego powiązanego z tymi papierami wartościowymi zostały zaprezentowane w pkt 3. Czynniki ryzyka związane z akcjami i rynkiem kapitałowym w niniejszym Prospekcie.

3. Podstawowe informacje

3.1. Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd Emitenta oświadcza, że na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent dysponuje odpowiednią zdolnością do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacania swoich zobowiązań w okresie nie krótszym niż 12 kolejnych miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu.

Zarządowi Spółki nie są znane problemy z kapitałem obrotowym Emitenta, które mogą wystąpić w przyszłości. Emitent ponadto zapewnia, że jego zdaniem ED INVEST S.A. posiada wystarczające przepływy pieniężne na okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy, z uwzględnieniem szerokiego zakresu zmiennych i czynników ryzyka.

Pomimo powyższego oświadczenia Emitent planuje przeznaczyć znaczący udział środków pozyskanych z emisji na kapitał obrotowy w związku z koniecznością finansowania dalszego rozwoju Spółki.

3.2. Kapitalizacja i zadłużenie

Oświadczenie w sprawie kapitalizacji i zadłużenia Emitenta według stanu na dzień przypadający nie wcześniej niż 90 dni przed zatwierdzeniem Prospektu Emisyjnego. Zarząd Emitenta oświadcza, że kapitały własne, zadłużenie i zadłużenie netto na dzień 31 lipca 2010 roku wynoszą odpowiednio (dane w tys. zł):

Wyszczególnienie	31.07.2010 roku
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem	15 602,0
- gwarantowane	6 505,6
- zabezpieczone	51,5
- niegwarantowanie/niezabezpieczone	9 044,9
Zadłużenie długoterminowe ogółem	164,1
- gwarantowane	0,0
- zabezpieczone	164,1
- niegwarantowanie/niezabezpieczone	0,0
Zadłużenie krótko- i długoterminowe ogółem	15 766,1
Kapitał własny (bez wyniku finansowego roku bieżącego)	25 820,9
- kapitał zakładowy	500,0
- kapitał zapasowy	25 320,9
- zyski zatrzymane	0,0
Wartość zadłużenia netto w krótkiej i średniej perspektywie czasowej:	
A. Środki pieniężne	222,0
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	0,0
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	0,0
D. Płynność (A+B+C)	222,0
E. Krótkoterminowe należności finansowe	3 948,4
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	0,0
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	51,5
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	15 550,5
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	15 602,0
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	11 431,6
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	0,0
L. Wyemitowane obligacje	0,0
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki	164,1
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	164,1
O. Zadłużenie finansowe netto (J+N)	11 595,7

Zabezpieczeniem zobowiązań z tytułu leasingu finansowego są środki trwałe będące przedmiotem umów leasingu oraz weksle własne in blanco (dotyczy zabezpieczone zobowiązania krótko- i długoterminowe).

Gwarancją zobowiązań Spółki są kaucje otrzymane w związku z realizacją umów podpisanych z kontrahentami (dotyczy gwarantowane zobowiązania krótkoterminowe).

Wyżej wymienione dane finansowe oświadczenia o kapitalizacji i zadłużeniu, sporządzonego według stanu na dzień 31 lipca 2010 roku nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

3.3. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

3.3.1. Do osób prawnych zaangażowanych w Ofertę Publiczną należą:

- Dom Maklerski BOŚ SA z siedzibą w Warszawie – Oferujący,
- AT INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Doradca Finansowy,
- Kancelaria Chłopecki Sobolewska i Wspólnicy Spółka Komandytowa – Doradca Prawny,
- HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 2917.

Wyżej wymienione osoby prawne nie posiadają żadnych papierów wartościowych Emitenta.

Część wynagrodzenia Oferującego i Doradcy Finansowego powiązana jest z wielkością środków pozyskanych z Oferty Publicznej. Oferujący i Doradca Finansowy są zainteresowani uzyskaniem przez Emitenta jak najwyższych wpływów z emisji Akcji Serii B. Doradca Finansowy jest uprawniony do objęcia od 147.500 do 442.500 (nie mniej niż 1,25% i nie więcej niż 3,75%) akcji zwykłych na okaziciela Serii C po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, które mają być wprowadzone do regulowanego obrotu na GPW. AT INVEST Sp. z o. o. jest zainteresowana wzrostem wartości akcji, które obejmie.

Poza tym wymienione osoby prawne nie mają bezpośredniego ani też pośredniego interesu ekonomicznego, który zależy od wielkości środków pozyskanych przez Emitenta w wyniku emisji Akcji Serii B. Nie występuje również konflikt interesów między wyżej wymienionymi osobami związany z dopuszczeniem akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym.

Oferujący

Oferujący jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zawartej w dniu 12 lutego 2010 roku na pełnienie funkcji Oferującego Emitenta przy przeprowadzaniu Publicznej Oferty Akcji Emitenta oraz na doradztwo w zakresie Oferty publicznej i doradztwo przy sporządzaniu przez Emitenta Prospektu Emisyjnego.

Doradca finansowy

Doradca Finansowy jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zawartej w dniu 28 października 2008 r. roku na doradztwo w zakresie przeprowadzenia oferty publicznej i emisji akcji Spółki oraz doradztwo w zakresie finansowych aspektów Oferty publicznej i doradztwo przy sporządzaniu przez Emitenta Prospektu Emisyjnego.

Doradca prawny

Na podstawie umowy z dnia 23 grudnia 2009 r. doradcą prawnym Emitenta jest Kancelaria Chłopecki Sobolewska i Wspólnicy Doradcy Prawni Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie (doradztwo w zakresie prawnych aspektów Oferty publicznej i doradztwo przy sporządzaniu przez Emitenta Prospektu Emisyjnego).

Biegły rewident

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu powiązana jest z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zawartej w dniu 10 stycznia 2010 roku na badanie sprawozdań Finansowych Spółki obejmujące:

- badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za 2009 rok,

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu powiązana jest z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zawartej w dniu 15.01.2010 r. roku na doradztwo przy sporządzaniu przez Emitenta Prospektu obejmujące:

- wyrażenie opinii biegłego rewidenta o jednostkowych historycznych danych finansowych za lata 2007-2009 zamieszczonych w Prospekcie

- wyrażenia opinii biegłego rewidenta o prognozach finansowych Spółki.

Wynagrodzenie firmy BWS 3993 – AUDITOR i Usługi Księgowe Witold Szostak z siedzibą w Warszawie, która badała sprawozdania finansowe Emitenta za 2007 rok nie jest powiązane z wielkością środków pozyskanych z Oferty Publicznej Akcji Emitenta.

Wynagrodzenie firmy HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, która badała sprawozdania finansowe Emitenta za lata 2008 i 2009, oraz która odpowiada za wydanie opinii na temat historycznych informacji finansowych oraz raportu dotyczącego prognoz przygotowanych na potrzeby niniejszego Prospektu nie jest powiązane z wielkością środków pozyskanych z Oferty Publicznej Akcji Emitenta.

Pomiędzy wyżej wymienionymi podmiotami i Emitentem nie występuje konflikt interesów, który mógłby mieć istotny wpływ na Ofertę Publiczną Akcji Emitenta.

3.3.2. Do osób fizycznych zaangażowanych w Ofertę Publiczną należą:

- Pani Zofia Egierska – Prezes Zarządu Emitenta,
- Pan Jerzy Dyrzc – Wiceprezes Zarządu Emitenta,
- Pan Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu
- Pan Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu

Powyższe osoby, będące członkami Zarządu Emitenta i jednocześnie akcjonariuszami Spółki, których akcje mają być wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. są zainteresowane wzrostem wartości posiadanych przez nich akcji.

3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Celem strategicznym Emitenta jest budowa silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności obiektów usługowych z przeznaczeniem na cele medyczne).

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania, w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy, w dużej części mieszące się w programie „Rodzina na swoim”. Emitent zamierza także budować domy mieszkalne w systemie jednorodzinny na terenach wokół Warszawy.

Najważniejszym rynkiem dla Spółki ma pozostać obszar aglomeracji warszawskiej, a najważniejszym sektorem – budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne w wysokim standardzie w przedziale średnich cen.

Środki z emisji Akcji Serii B Emitent zamierza przeznaczyć na kapitał obrotowy niezbędny do realizacji inwestycji budowlanych. Zdaniem Emitenta, wskazane poniżej przewidywane wpływy z emisji Akcji Serii B będą wystarczające do realizacji projektów budowlanych opisanych w niniejszym punkcie.

Ponieważ na dzień zatwierdzenia Prospektu nie jest znana cena emisyjna Akcji Serii B dokładne określenie wpływów z emisji Akcji Serii B jest niemożliwe. Zgodnie z wstępnymi szacunkami Emitenta oczekiwane wpływy brutto z emisji Akcji Serii B mogą wynieść około 28 mln PLN.

Uwzględniając powyższe, szacunkowe wpływy netto z emisji Akcji Serii B (po uwzględnieniu wszystkich szacowanych kosztów emisji w wysokości około 1 mln PLN) wyniosą około 27 mln PLN .

Pozyskane przez Emitenta środki z emisji Akcji Serii B wykorzystane zostaną w latach 2011-2013 na realizację poniżej wymienionych celów (uszeregowanych w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego):

- budowa osiedla mieszkaniowego "WILGA VII" (etap I) realizowanego w ramach wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goćław-Lotnisko" zlokalizowanego w Warszawie u zbiegu ulic Rechniewskiego i Nowaka-Jeziorańskiego na Goćławiu. Umowa pomiędzy Spółką i Spółdzielnią mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” opisana jest w pkt 6.5.1.3. Prospektu. Projekt polega na budowie 7-piętrowego obiektu z 14-piętrową dominantą, gdzie będzie się mieścić: 211 mieszkań 1,2,3 i 4 pokojowych o łącznej powierzchni użytkowej 12.800 m² oraz lokale usługowe na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 600 m². Na realizację niniejszego projektu Spółka zamierza przeznaczyć ok. 4 mln zł ze środków pozyskanych w wyniku emisji Akcji Serii B. Budowa w toku, planowany termin jej

zakończenia to II kw. 2011;



- budowa osiedla mieszkaniowego "ISKRA" realizowanego w ramach wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goćław-Lotnisko" zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Jugosłowiańskiej na Goćławiu. Umowa pomiędzy Spółką i Spółdzielnią mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” opisana jest w pkt 6.5.3.3. Prospektu. Projekt ma polegać na budowie dwóch budynków 7-13 piętrowych, gdzie będą się mieścić: 1,2,3 i 4 pokojowe mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 12.500 m² oraz lokale usługowe na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 1000 m². Na realizację projektu Spółka zamierza przeznaczyć 16 mln zł ze środków pozyskanych w wyniku emisji Akcji Serii B. Planowany termin rozpoczęcia budowy - I kw. 2011, planowany termin zakończenia projektu - I kw. 2013 r
- budowa osiedla mieszkaniowego "WILGA VII" (etap II) realizowanego w ramach wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goćław-Lotnisko" zlokalizowanego w Warszawie u zbiegu ulic Rechniewskiego i Nowaka-Jeziorańskiego na Goćławiu. Umowa pomiędzy Spółką i Spółdzielnią mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” opisana jest w pkt 6.5.1.3. Prospektu. Projekt polegać będzie na budowie 7-15 piętrowego obiektu, gdzie będą się mieścić: 190 mieszkań 1,2,3 i 4 pokojowe o łącznej powierzchni użytkowej 12 500 m² oraz lokale usługowe na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 500 m². Na realizację projektu Spółka zamierza przeznaczyć 7 mln zł ze środków pozyskanych w wyniku emisji Akcji Serii B. Planowany termin rozpoczęcia budowy IV kw. 2010, planowany termin zakończenia projektu IV kw. 2012.

Spółka nie przewiduje przesunięcia środków na inne inwestycje.

W przypadku, gdy środki pozyskane z emisji Akcji Serii B okażą się niewystarczające dla realizacji celów emisji, Spółka zrealizuje inwestycje ze środków pochodzących z wypracowanych zysków, pożyczek lub kredytów bankowych.

W przypadku, gdy Spółka pozyska więcej środków z emisji Akcji Serii B niż szacunkowo przyjęto wówczas środki przeznaczone zostaną na realizację projektów inwestycyjnych w przyszłości, przy założeniu, iż do momentu ich faktycznego wykorzystania będą one lokowane w instrumenty finansowe o ograniczonym ryzyku, w szczególności lokaty bankowe oraz obligacje Skarbu Państwa.

Środki pochodzące z emisji nie zostaną przeznaczone na spłatę zadłużenia Emitenta ani na nabycie składników majątkowych na warunkach istotnie odbiegających od dotychczasowych warunków nabywania takich składników majątkowych przez Emitenta, ani na nabywanie takich składników majątkowych od podmiotów powiązanych.

W okresie pomiędzy pozyskaniem środków z emisji, a realizacją celów emisji, środki te zostaną ulokowane w bezpieczne instrumenty finansowe, tj. papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub lokaty bankowe.

4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych / dopuszczanych do obrotu

4.1. Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczonych do obrotu papierów wartościowych, włącznie z kodem ISIN (Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych) lub innym podobnym kodem identyfikacyjnym papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Prospektu oferuje się w ramach Oferty Publicznej 3.000.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii B z wyłączeniem prawa poboru, o wartości nominalnej 0,05 PLN każda akcja o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000,00 PLN.

Ponadto na podstawie niniejszego Prospektu Spółka ubiegać się będzie o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (równoległym) Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

- 10.000.000 Akcji Serii A,
- do 3.000.000 Akcji Serii B,
- do 3.000.000 Praw do Akcji Serii B.

4.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe

Na podstawie art. 431 § 1 KSH w związku z art. 430 KSH organem uprawnionym do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji jest Walne Zgromadzenie. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwały o dopuszczeniu akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Emisja Akcji Serii B, nastąpiła na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 23/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 roku.

4.3. Rodzaj i forma papierów wartościowych

Akcje Emitenta stanowiące przedmiot ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są akcjami zwykłymi na okaziciela. Akcje Serii A i B oraz Prawa do Akcji Serii B zostaną zdematerializowane z chwilą ich zarejestrowania na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW, o której mowa w art. 5 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zgodnie z treścią uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 24 /2010 z dnia 22 kwietnia 2010 roku.

Podmiotem prowadzącym rejestr papierów wartościowych jest KDPW na podstawie umowy zawartej z Emitentem.

4.4. Waluta emitowanych papierów wartościowych

Walutą emitowanych papierów wartościowych jest złoty polski (PLN).

4.5. Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi, oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki związane z emitowanymi papierami wartościowymi Spółki są określone w przepisach KSH, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

4.5.1. Prawa majątkowe związane z akcjami Spółki

Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

1. Prawo do udziału w zysku rocznym, tj. prawo do dywidendy. Prawo do udziału w zysku dotyczy zysku wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta. Walne Zgromadzenie Spółki może zdecydować o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom. Zgodnie z treścią art. 348 § 2 KSH prawo do dywidendy przysługuje akcjonariuszowi, któremu przysługują akcje w dniu podjęcia uchwały o podziale zysku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki publicznej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień podjęcia uchwały w sprawie podziału zysku lub w okresie trzech miesięcy od dnia podjęcia tej uchwały (art. 348 § 3 KSH). Ustalając dzień dywidendy, Walne Zgromadzenie powinno jednak wziąć pod uwagę regulacje KDPW i GPW.

Statut Spółki nie przewiduje upoważnienia do wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy,

Statut Spółki nie przewiduje żadnego uprzywilejowania akcji w zakresie prawa do dywidendy, co oznacza, iż na każdą akcję przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Statut w § 25 ust. 3 i 4 zawiera upoważnienie dla Walnego Zgromadzenia do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz ustalenia terminu wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień podjęcia uchwały o podziale zysku albo na dzień przypadający w ciągu trzech miesięcy od tego dnia. Termin wypłaty dywidendy przypadać powinien nie później niż w ciągu 6 tygodni od dnia dywidendy. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Z akcjami Emitenta nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Emitenta.

2. Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby akcji posiadanych, tj. prawo poboru. Prawo poboru przysługuje akcjonariuszom na podstawie art. 433 § 1 KSH. Akcjonariusze mogą zostać pozbawieni prawa poboru, o ile służy to interesowi Spółki. Dla pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru konieczne jest poinformowanie o pozbawieniu prawa poboru w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Uchwała w przedmiocie pozbawienia prawa poboru dla swojej ważności wymaga większości 4/5 głosów (art. 433 § 2 KSH). Większość 4/5 głosów nie jest wymagana w przypadku, kiedy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, iż nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem ich oferowania akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale. Większość 4/5 głosów nie jest również wymagana w przypadku, kiedy uchwała stanowi, iż akcje nowej emisji mogą być objęte przez subemitenta w przypadku, kiedy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji (art. 433 § 3 KSH).

3. Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji (art. 474 § 2 KSH); Statut Spółki nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.

4. Zgodnie z art. 304 § 2 pkt 3 KSH Statut Spółki powinien określać pod rygorem bezskuteczności wobec osób trzecich warunki i sposób umorzenia akcji. Statut Emitenta w § 10 przewiduje możliwość dokonania umorzenia akcji za zgodą Akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Spółka może w zamian za akcje umorzone wydawać imienne świadectwa użytkowe. Wynagrodzenie za umorzone akcje może być wypłacone jednorazowo lub w ratach.

5. Prawo do zbywania posiadanych akcji (art. 337 § 1 KSH). Statut Emitenta nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania akcji. Zgodnie z art. 4064 KSH akcjonariusz spółki publicznej może przenosić akcje w okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu a dniem zakończenia walnego zgromadzenia.

6. Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem. W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH).

7. Spółka tworzy kapitał zapasowy na pokrycie strat bilansowych (art. 396 § 1 KSH). Do kapitału zapasowego przelewa się co najmniej 8% czystego zysku rocznego do momentu, w którym kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.

4.5.2. Prawa korporacyjne związane z akcjami Spółki

Akcjonariuszom Spółki przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

1. Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH). Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Akcje na okaziciela mające postać dokumentu dają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, iż dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa na walnym zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela spółki publicznej zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa po walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu zawiera:

- a. firmę (nazwę), siedzibę, adres i pieczęć wystawiającego oraz numer zaświadczenia;
- b. liczbę akcji;
- c. rodzaj i kod akcji;
- d. firmę (nazwę), siedzibę i adres spółki publicznej, która wyemitowała akcje;
- e. wartość nominalną akcji;
- f. imię i nazwisko albo firmę (nazwę) uprawnionego z akcji;
- g. siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres uprawnionego z akcji;
- h. cel wystawienia zaświadczenia;
- i. datę i miejsce wystawienia zaświadczenia;
- j. podpis osoby uprawnionej do wystawienia zaświadczenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 340 § 3 KSH – w okresie, kiedy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez uprawniony podmiot, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi. Zgodnie ze Statutem Spółki każdej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. § 9 ust. 9 Statutu stanowi, że prawo głosu w podwyższonym kapitale zakładowym przysługuje od dnia rejestracji tego podwyższenia kapitału zakładowego bez względu na to, czy akcje te zostały opłacone w całości przed zarejestrowaniem kapitału zakładowego czy też tylko w części.

Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH). Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z zasadą swobodnego głosowania akcjonariusza, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym rachunku. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.

2. Prawo do złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw. Zgodnie z art. 400 § 1 KSH prawo to przysługuje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Żądanie takie, z jego uzasadnieniem, powinno zostać złożone Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.
3. Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w art. 422-427 KSH. Stosownie do postanowień art. 422 KSH uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem lub dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może

być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Powództwo może zostać wytoczone przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów lub akcjonariusza, który:

- głosował przeciwko uchwale, a po jej podjęciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu (wymóg głosowania nie dotyczy akcji niemej);
- został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu;
- nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, gdy Walne Zgromadzenie zwołane zostało w sposób wadliwy lub podjęto uchwałę w sprawie, która nie była podjęta porządkiem obrad.

W przypadku spółki publicznej termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały (art. 424 § 2 KSH).

W sytuacji, kiedy uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy, może zostać zaskarżona w trybie art. 425 KSH, w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wytoczonego przeciwko Spółce. Termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wynosi trzydzieści dni od jej ogłoszenia, jednakże nie później niż w terminie roku od dnia podjęcia uchwały.

4. Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami; zgodnie z art. 385 § 3 KSH na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie, w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
5. Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych) – art. 84 Ustawy o Ofercie. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stosowna uchwała powinna określać w szczególności:
 - przedmiot i zakres badania;
 - dokumenty, które Spółka powinna udostępnić biegłemu;
 - stanowisko Zarządu wobec zgłoszonego wniosku.

Jeżeli Walne Zgromadzenie odrzuci wniosek o wyznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, wnioskodawcy mogą wystąpić z wnioskiem o wyznaczenie biegłego rewidenta do sądu rejestrowego terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

6. Prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 KSH, podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienia tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji (art. 429 KSH).
7. Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej. Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych, z wyłączeniem prawa uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.
8. Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych).
9. Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH). Akcjonariusz spółki publicznej może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana (art. 407 § 1¹ KSH).

10. Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 KSH).
11. Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji (art. 410 § 2 KSH).
12. Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH).
13. Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce na zasadach określonych w art. 486 i 487 KSH, jeżeli Spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.
14. Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).
15. Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 KSH).
16. Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH).

4.6. W przypadku nowych emisji należy wskazać uchwały, zezwolenia lub zgody, na podstawie których zostały lub zostaną utworzone lub wyemitowane nowe papiery wartościowe

**„Uchwała nr 23/2010
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest Spółka Akcyjna
z dnia 22 kwietnia 2010 r.
w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii B z
pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji nowej emisji, zmiany Statutu
Spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia jego tekstu jednolitego**

Na podstawie art. 431 § 1 i § 2, art. 432 § 1, art. 433 § 2 oraz art. 310 § 2 w zw. z art. 431 § 7, a także 430 § 5 kodeksu spółek handlowych Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia, co następuje:

§ 1.

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 150.000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) tj. z kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) do kwoty nie wyższej niż 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1. zostanie dokonane w drodze emisji nie więcej niż 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda.
3. Akcje serii B będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2010.
4. Akcje serii B mogą być pokryte wyłącznie wkładem pieniężnym. Wpłaty na akcje zostaną dokonane jednorazowo.

§ 2.

1. Emisja akcji serii B zostanie przeprowadzona w drodze oferty publicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).
2. Cena emisyjna akcji serii B zostanie oznaczona przez Zarząd Spółki w formie uchwały przed terminem otwarcia subskrypcji akcji serii B.
3. Akcje serii B oraz prawa do akcji serii B podlegają dematerializacji w trybie i na warunkach określonych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 z

późn. zm.).

4. Akcje serii B oraz prawa do akcji serii B zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 3.

W interesie Spółki pozbawia się w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w stosunku do wszystkich akcji serii B. Opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B sporządzona zgodnie z artykułem 433 § 2 kodeksu spółek handlowych przedstawiona została Walnemu Zgromadzeniu.

§ 4.

W związku z emisją akcji serii B, z dniem zarejestrowania przez Sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki § 7 ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na:

- a) 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o numerach od 01 (zero, jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) i o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja,
- b) nie więcej niż 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja.”

§ 5.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd Spółki do:

- 1) zawarcia umów o subemisję inwestycyjną lub usługową, jeżeli Zarząd Spółki uzna to za stosowne;
- 2) ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B;
- 3) określenia zasad dystrybucji akcji serii B, w tym podziału na transze i zasad przesunięć pomiędzy transzami, warunków, miejsc i terminów przyjmowania zapisów oraz przydziału akcji;
- 4) ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji serii B;
- 5) dokonania przydziału akcji serii B w ramach poszczególnych transz;
- 6) złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego stosownie do treści art. 310 § 2 i § 4 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 431 § 7 kodeksu spółek handlowych;
- 7) podjęcia wszelkich innych czynności organizacyjnych i prawnych, związanych z realizacją niniejszej uchwały, a niezbędnych do przeprowadzenia oferty publicznej, dematerializacji oraz dopuszczenia i wprowadzenia akcji serii B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 6.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 7 ust. 1 Statutu Spółki dokonaną na podstawie § 4 niniejszej uchwały oraz oświadczenie Zarządu Spółki o wysokości objętego kapitału zakładowego złożone na podstawie § 5 pkt 6 niniejszej uchwały.”

Zarząd Spółki przedstawił Walnemu Zgromadzeniu opinię Zarządu Spółki uzasadniającą powody pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii B oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B.

**„Uchwała nr 24/2010
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest Spółka Akcyjna
z dnia 22 kwietnia 2010 r.**

w sprawie zgody na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B, dematerializacji akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B i zawarcia umowy o rejestrację akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Na podstawie art. 27 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach

wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.), oraz na podstawie art. 5 ust. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.) Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia, co następuje:

§ 1.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę na:

- 1) ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- 2) dokonanie dematerializacji akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji serii B, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).

§ 2.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do:

- 1) podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu uzyskanie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego w Warszawie w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego Spółki,
- 2) podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- 3) podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu dokonanie dematerializacji akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B,
- 4) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację akcji serii A i B oraz praw do akcji serii B w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).”

4.7. Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Emitent przewiduje, że publiczna oferta Akcji Serii B rozpocznie się w trzecim kwartale 2010 r.

4.8. Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

4.8.1. Ograniczenia wynikające ze Statutu

Postanowienia Statutu Spółki nie wprowadza żadnych ograniczeń w obrocie Akcjami oraz Prawami do Akcji.

4.8.2. Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Obrót akcjami Emitenta, jako akcjami spółki publicznej podlega ograniczeniom określonym w Ustawie o ofercie oraz w Ustawie o obrocie.

Zgodnie z art. 19 ustawy o obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu;
- dokonywanie oferty publicznej i zbywanie papierów wartościowych na podstawie tej oferty, z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowa w art. 7 ust. 3 pkt 4 i pkt 5 lit. c-e Ustawy o ofercie, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Na mocy art. 156 ust. 1 Ustawy o obrocie każdy kto posiada informację poufną (w rozumieniu art. 154 tej ustawy) nie może wykorzystywać takiej informacji, czyli – w myśl art. 156 ust. 4 – nabywać ani zbywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, papierów wartościowych w oparciu o informację poufną będącą w jego posiadaniu, ani dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, żadnej innej czynności prawnej powodującej lub mogącej powodować rozporządzenie takimi papierami wartościowymi, w szczególności

jeżeli papiery te są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium któregośkolwiek z państw członkowskich Unii Europejskiej lub są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy Emitenta, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z Emitentem w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze nie mogą nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać na rachunek własny lub osoby trzeciej innych czynności prawnych, powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi w czasie trwania okresu zamkniętego, o którym mowa w art. 159 ust. 2 Ustawy o obrocie. Nie mogą także w czasie trwania okresu zamkniętego, działając jako organ osoby prawnej, podejmować czynności, których celem jest doprowadzenie do nabycia lub zbycia przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo podejmować czynności powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej.

Okresem zamkniętym jest:

- okres od wejścia w posiadanie informacji poufnej dotyczącej Emitenta lub instrumentów finansowych, spełniających warunki określone w art. 156 ust. 4 Ustawy o obrocie do chwili przekazania tej informacji do publicznej wiadomości,
- w przypadku raportu rocznego – dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy,
- w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości,
- w przypadku raportu kwartalnego – dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości.

Okresy zamknięte związane z publikacją raportów okresowych nie obowiązują osób, które nie posiadają dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport.

Osoby wymienione w art. 160 ust. 1 Ustawy o obrocie, (wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych Emitenta, prokurenci i inne osoby pełniące funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych) obowiązane są do przekazywania KNF oraz Emitentowi informacji o zawartych przez nie oraz osoby blisko z nimi powiązane (określone w art. 160 ust. 2 Ustawy o obrocie), na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie.

Zgodnie z art. 69 Ustawy o ofercie, każdy kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej,
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,
- miał ponad 10% ogólnej liczby głosów i zmienił swój stan posiadania o min. 2% liczby głosów na WZ w spółce, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych lub o min. 5% głosów w spółce, której akcje dopuszczone są na innym rynku regulowanym,
- posiadał ponad 33% ogólnej liczby głosów i stan ten zmienił się o 1% lub więcej, jest zobowiązany zawiadomić o tym KNF oraz Spółkę w terminie 4 dni od dnia przeniesienia własności akcji bądź od dnia, w którym dowiedział się o takiej zmianie lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym - nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji.

Na mocy art. 69a Ustawy o ofercie obowiązki określone w art. 69 spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z zajęciem innego niż czynność

prawna zdarzenia prawnego, nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej i pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej.

Zgodnie z art. 72 Ustawy o ofercie, nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33% albo o więcej niż 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy, przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%, może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji w liczbie nie mniejszej niż – odpowiednio – 10% lub 5% ogólnej liczby głosów. W przypadku, gdy w okresach, o których mowa wyżej, zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów odpowiednio o 10% lub 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku zajścia innego zdarzenia prawnego niż czynność prawna, akcjonariusz jest zobowiązany, w terminie 3 miesięcy od dnia zajścia zdarzenia, do zbycia takiej liczby akcji, która spowoduje, że ten udział nie zwiększy się w tym okresie odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Obowiązki, o których mowa w art. 72 Ustawy o ofercie nie powstają w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, w przypadku połączenia lub podziału spółki, a także w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej i w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Ponadto, przekroczenie:

- 33% ogólnej liczby głosów na WZ w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów lub ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 73 ust. 1 Ustawy o ofercie);
- 66% ogólnej liczby głosów na WZ w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o ofercie).

W przypadku gdy przekroczenie progu 33% lub - odpowiednio - 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% lub - odpowiednio - 66% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66 % ogólnej liczby głosów lub - odpowiednio - na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki albo
- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% lub - odpowiednio - 66% ogólnej liczby głosów, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% lub - odpowiednio - 66% ogólnej liczby głosów, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% lub 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, ogłoszenia wezwania ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego w związku z przekroczeniem progu 66% głosów nabył, po cenie wyższej niż cena określona w tym wezwaniu, kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu.

Obowiązek ogłaszania wezwań na sprzedaż lub zamianę akcji w związku z przekroczeniem progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów nie powstaje w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzone są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,

- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej,
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. Nr 91, poz. 871 oraz z 2005 r. Nr 83, poz. 719 i Nr 183, poz. 1538),
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, z wyłączeniem przypadków gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu w określonych terminach.

Obowiązek ogłaszania wezwań na sprzedaż lub zamianę akcji w związku z przekroczeniem progu 33% ogólnej liczby głosów nie powstaje w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej i w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

4.8.3. Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Nabywanie i obejmowanie akcji Emitenta, podlega także ograniczeniom określonym w Ustawie o ochronie konkurencji, która nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), jeżeli łączny obrót grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji przekroczył w poprzednim roku obrotowym równowartość 50.000.000 euro na terenie Polski lub 1.000.000.000 euro na świecie.

Obowiązek zgłoszenia dotyczy m.in. zamiaru:

- połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców,
- przejęcia – w szczególności poprzez nabycie lub objęcie akcji - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym albo częścią jednego lub więcej przedsiębiorców przez jednego lub więcej przedsiębiorców,
- utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy,
- nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Polski równowartość 10.000.000 euro.

Nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji, jeżeli przychody ze sprzedaży netto przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, którego akcje będą objęte albo nabyte, lub z którego akcji ma nastąpić wykonywanie praw, nie przekroczył w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 euro.

Nie podlega także zgłoszeniu zamiar koncentracji polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia oraz że instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji. Prezes UOKiK na wniosek instytucji finansowej może przedłużyć, w drodze decyzji, termin, jeżeli instytucja ta udowodni, że odsprzedaż akcji lub udziałów nie była w praktyce możliwa lub uzasadniona ekonomicznie przez upływem roku od dnia ich nabycia.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują wspólnie łączący się przedsiębiorcy, przedsiębiorca przejmujący kontrolę, wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy lub przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy. Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wszczęcia.

Do czasu wydania decyzji przez Prezesa UOKiK lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji. Prezes UOKiK wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub

zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę Prezes UOKiK może w decyzji nałożyć na przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji określone obowiązki lub przyjąć ich zobowiązanie do spełnienia określonych warunków.

4.8.4. Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw

Obowiązek zgłoszenia do Komisji Europejskiej koncentracji o „wymiarze wspólnotowym” zawiera rozporządzenie Rady (WE) Nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw. Koncentracja posiada wymiar wspólnotowy, jeżeli łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 5 mld EUR; oraz łączny obrót przypadający na Wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw, wynosi więcej niż 250 mln euro, chyba, że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim. Koncentracja, która nie osiąga progów podanych wyżej, posiada wymiar wspólnotowy, w przypadku, gdy łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi ponad 2,5 mld euro i w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln euro i w każdym z tych państw łączny obrót każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 25 mln euro; oraz łączny obrót przypadający na Wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln euro, chyba, że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracje o wymiarze wspólnotowym zgłasza się Komisji przed ich wykonaniem i po zawarciu umowy, ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia lub nabyciu kontrolnego pakietu akcji. Zgłoszenia można również dokonać, gdy zainteresowane przedsiębiorstwa przedstawiają Komisji szczerą intencję zawarcia umowy lub, w przypadku publicznej oferty przejęcia, gdy podały do publicznej wiadomości zamiar wprowadzenia takiej oferty, pod warunkiem, że zamierzona umowa lub oferta doprowadziłaby do koncentracji o wymiarze wspólnotowym.

Koncentracje są oceniane celem stwierdzenia, czy są one zgodne czy nie ze wspólnym rynkiem. Dokonując tej oceny Komisja uwzględnia:

- potrzebę zachowania i rozwoju skutecznej konkurencji na wspólnym rynku, z punktu widzenia, między innymi, struktury wszystkich danych rynków oraz konkurencji ze strony przedsiębiorstw zlokalizowanych we Wspólnocie lub poza nią;
- pozycję rynkową zainteresowanych przedsiębiorstw oraz ich siłę ekonomiczną i finansową, możliwości dostępne dla dostawców i użytkowników, ich dostęp do zaopatrzenia lub rynków, wszelkie prawne lub inne bariery wejścia na rynek, trendy podaży i popytu w stosunku do właściwych dóbr i usług, interesy konsumentów pośrednich i końcowych oraz rozwój postępu technicznego i gospodarczego, pod warunkiem, że dokonuje się on z korzyścią dla konsumentów i nie stanowi przeszkody dla konkurencji.

Koncentracje, która nie przeszkadzałaby znacząco skutecznej konkurencji na wspólnym rynku lub znacznej jego części, w szczególności w wyniku stworzenia lub umocnienia pozycji dominującej, uznaje się za zgodną ze wspólnym rynkiem. Koncentracje, która przeszkadzałaby znacząco skutecznej konkurencji na wspólnym rynku lub znacznej jego części, w szczególności w wyniku stworzenia lub umocnienia pozycji dominującej, uznaje się za niezgodną ze wspólnym rynkiem.

4.9. Wskazanie obowiązujących regulacji dotyczących obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze-out) i odkupu (sell-out) w odniesieniu do papierów wartościowych

Statut Emitenta nie zawiera postanowień dotyczących przymusowego umorzenia akcji. Obowiązek ogłoszenia wezwania do sprzedaży akcji istnieje w kilku specyficznych sytuacjach. Określa go Ustawa o ofercie w art. 73, 74 i następnych. Dotyczy on akcjonariuszy wszystkich spółek publicznych, czyli w szczególności akcjonariuszy Emitenta, którzy przekroczyli próg 33% lub 66% ogólnej liczby głosów na WZ w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku

zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego i nie zamierzają w terminie 3 miesięcy zmniejszać udziału do wartości niższej od przekroczonego progu.

W przypadku przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów na WZ obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji dotyczy liczby akcji powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów na WZ, a w przypadku przekroczenia 66% liczby głosów – wszystkich pozostałych akcji.

Z obowiązkiem przymusowego zbycia wszystkich posiadanych akcji musi liczyć się akcjonariusz spółki publicznej, czyli w szczególności akcjonariusz Emitenta w przypadku osiągnięcia przez jednego akcjonariusza (lub grupę powiązanych akcjonariuszy) 90% ogólnej liczby głosów na WZ. Reguluje to art. 82 Ustawy o ofercie (przymusowy wykup). Zgodnie z nim akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego wspólnego nabywania akcji lub głosowania na WZ osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup). Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu.

Zgodnie z art. 83 Ustawy o ofercie akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% głosów przez tego akcjonariusza lub od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu progu 90% przez innego akcjonariusza. Żądaniu wykupu o którym mowa powyżej są obowiązani zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Akcjonariusz żądający wykupienia akcji uprawniony jest do otrzymania ceny nie niższej niż określona zgodnie z zasadami określania ceny w wezwaniach do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, a jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania, akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż proponowana w tym wezwaniu.

4.10. Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta, dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego

Określone w tym punkcie przypadki nie miały miejsca.

4.11. W odniesieniu do kraju siedziby Emitenta oraz kraju (krajów), w których przeprowadzana jest oferta lub w których podejmuje się starania o dopuszczenie do obrotu: informacje o potrącanych u źródła podatkach od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych, wskazanie, czy Emitent bierze odpowiedzialność za potrącanie podatków u źródła

4.11.1. Opodatkowanie dochodów z dywidendy

4.11.1.1. Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodów z tytułu dywidendy odbywa się według następujących zasad, określonych przez przepisy Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych:

- podstawę opodatkowania stanowi cały przychód uzyskany z tytułu dywidendy,
- przychodu z tytułu dywidendy nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PODOF (art. 30a ust. 7 Ustawy o PODOF),

- podatek wynosi 19% uzyskanego przychodu (art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PODOF),

płatnikiem podatku jest podmiot wypłacający dywidendę, który potrąca kwotę podatku z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla płatnika urzędu skarbowego.

4.11.1.2. Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne

Opodatkowanie podatkiem dochodowym osób prawnych odbywa się według następujących zasad, określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych:

- podstawę opodatkowania stanowi cały przychód z tytułu dywidendy,
- podatek wynosi 19% otrzymanego przychodu (art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), o ile odpowiednia umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowi inaczej.
- Zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki (art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych):

a) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

b) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt a, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia,

c) spółka, o której mowa w pkt b, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt a,

d) odbiorcą dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest:

- spółka, o której mowa w pkt b, albo
- zagraniczny zakład spółki, o której mowa w pkt b.

Zwolnienie ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), przez spółkę uzyskującą dochody z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w ustalonej wysokości, nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia. Zwolnienie stosuje się odpowiednio do podmiotów wymienionych w załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Płatnikiem podatku jest spółka wypłacająca dywidendę, która potrąca kwotę zryczałtowanego podatku dochodowego z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla podatnika urzędu skarbowego (art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

4.11.2. Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji

4.11.2.1. Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19%

uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF, jest:

- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f pkt 1 lub art. 23 ust. 1 pkt 38,
- różnica pomiędzy wartością nominalną objętych udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną albo wkładów w spółdzielniach w zamian za wkład niepieniężny w innej postaci niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e, osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOF, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną albo wkładów w spółdzielniach w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOF).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOF, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.11.2.2. Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby prawne

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOP, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku.

Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOP.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem

przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.11.2.3. Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży praw do akcji oraz prawa poboru

Przedmiotem opodatkowania jest także dochód ze zbycia akcji. Płatnikiem tego podatku jest sam podatnik (nie jest to podatek potrącany u źródła).

Zgodnie z art. 30 b ust. 1 Ustawy PDOF, dochody uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają podatkowi dochodowemu w wysokości 19% od uzyskanego dochodu. Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy PDOF, jest różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a określonymi przez ustawę kosztami uzyskania przychodów.

Po zakończeniu roku podatkowego dochody ze zbycia akcji uzyskane w roku podatkowym podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy PDOF i na tej podstawie obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy PDOF).

Wymienione powyżej przepisy dotyczą także zbywania praw do akcji (PDA) i praw poboru akcji.

W przypadku dochodów uzyskiwanych przez osoby zagraniczne należy mieć dodatkowo na uwadze postanowienia właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania. Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy PDOF zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem posiadania przez podatnika certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Powyższe informacje nie dotyczą przypadków, gdy odpłatne zbycie papierów wartościowych oraz realizacja praw z nich wynikających następuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Zgodnie z Ustawą PDOP przedmiotem opodatkowania jest także dochód ze zbycia akcji stanowiący różnicę pomiędzy przychodem a kosztami jego uzyskania. Płatnikiem tego podatku jest sam podatnik (nie jest to podatek potrącany u źródła). Dochód uzyskany ze zbycia akcji łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Na mocy art. 25 Ustawy PDOF podatnik obowiązany jest wpłacać na rachunek urzędu skarbowego zaliczki miesięczne w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące.

Wymienione powyżej przepisy dotyczą także zbywania praw do akcji (PDA) i praw poboru.

4.11.2.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Co do zasady sprzedaż akcji dopuszczonych do publicznego obrotu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka, w świetle art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b, wynosi 1%.

W myśl przepisu art. 9 pkt 9 Ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie, firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym bądź dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych oraz dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego bądź dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego stanowi czynność cywilnoprawną zwolnioną z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Dodatkowo, opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie podlegają czynności cywilnoprawne, inne niż umowa spółki i jej zmiany, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub zwolniona z podatku od towarów i usług, z wyjątkiem czynności określonych w art. 2 pkt 4.

W przypadku, gdy żadna z powyższych sytuacji nie będzie miała miejsca, sprzedaż akcji dopuszczonych do publicznego obrotu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka, w świetle art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b, wynosi 1%.

4.11.2.5. Podatek dochodowy od zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Obowiązek pobrania i odprowadzenia podatku u źródła w wysokości 19% przychodu spoczywa na podmiocie prowadzącym rachunek papierów wartościowych podmiotu zagranicznego w przypadku, gdy kwoty związane z udziałem w zyskach osób prawnych wypłacane są na rzecz inwestorów zagranicznych, którzy podlegają w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, czyli:

- osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) i
- osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Jednak zasady opodatkowania oraz wysokość stawek podatku od dochodów z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach Emitenta osiągniętych przez inwestorów zagranicznych mogą być zmienione postanowieniami umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartymi pomiędzy Rzeczpospolitą Polską i krajem miejsca siedziby lub zarządu osoby prawnej lub miejsca zamieszkania osoby fizycznej.

W przypadku, gdy umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania modyfikuje zasady opodatkowania dochodów osiągniętych przez te osoby z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, wiążące są postanowienia tej umowy i wyłączają one stosowanie przywołanych powyżej przepisów polskich ustaw podatkowych. Jednakże, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niedobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskaniem od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej. W przypadku osób fizycznych, zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku jest możliwe, pod warunkiem uzyskania od podatnika certyfikatu rezydencji.

Ponadto należy pamiętać, że zgodnie z art. 22 ust.4 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- a) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- b) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w lit. a, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia,
- c) spółka, o której mowa w lit. b, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w lit. a, d) odbiorcą dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest:
 - spółka, o której mowa w lit. b, albo
 - zagraniczny zakład spółki, o której mowa w lit. b.

4.11.2.6. Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu, odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony.

Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem.

Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

5. Informacje o warunkach oferty

5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

5.1.1. Warunki oferty oraz jej wielkość

Na podstawie niniejszego Prospektu w Publicznej Ofercie oferowanych jest 3 000.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii B o wartości nominalnej 0,05 zł każda spółki ED Invest S.A. .

Akcje Serii B nie są uprzywilejowane, nie istnieją ograniczenia w ich zbywalności oraz z Akcjami tymi nie są związane żadne obowiązki świadczeń dodatkowych.

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent ubiegać się będzie o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym łącznie do 13.000.000 akcji Emitenta o wartości nominalnej 0,05 zł każda, w tym:

- 10.000.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii A,
- do 3.000.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii B,
- do 3.000.000 Praw do Akcji Serii B.

Akcje Serii B zostaną zaoferowane inwestorom w następujących transzach:

Transza Dużych Inwestorów (TDI) - 2.000.000 sztuk,

Transza Małych Inwestorów (TMI) - 1.000.000 sztuk.

Przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Serii B zostanie przeprowadzona budowa Księgi Popytu na Akcje Serii B, tzw. book building.

Na potrzeby przeprowadzenia book buildingu Emitent, przed jego rozpoczęciem, poda do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu Przedział Cenowy dla Akcji Serii B.

W Deklaracjach Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B inwestorzy zobowiązani będą wskazać liczbę Akcji Serii B, którą chcą nabyć oraz limit ceny, za jaką zadeklarują się nabyć Akcje Serii B.

Ostateczna wartość Ceny Emisyjnej zostanie ustalona po przeprowadzeniu procesu tworzenia Księgi Popytu i przekazana do publicznej wiadomości w trybie art. 54 ust.3 Ustawy o Ofercie, przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane. Ustalona Cena Emisyjna zawierać się będzie w Przedziale Cenowym.

Cena Emisyjna Akcji Serii B będzie stała i jednakowa dla obydwu transz.

Podmiotami uprawnionymi do zapisywania się na Akcje Serii B w Transzy Małych Inwestorów są:

- osoby fizyczne i osoby prawne, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego,
- jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego.

Podmiotami uprawnionymi do składania zapisów na Akcje Serii B w Transzy Dużych Inwestorów są:

- osoby fizyczne i osoby prawne, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego;
- jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego;
- zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie, w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Akcje.

Inwestorzy mogą składać zapisy na Akcje Serii B według następujących zasad:

- TMI – minimalny zapis wynosi 10 sztuk Akcji Serii B, maksymalny jest równy liczbie Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w tej transzy,
- TDI - minimalny zapis składany poza procesem budowania Księgi Popytu wynosi 20.000 Akcji Serii B, maksymalny zapis jest równy liczbie Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w tej transzy.

W przypadku inwestorów, którzy zostaną umieszczeni na Liście Wstępnego Przydziału, zapis może opiewać na liczbę Akcji Serii B mniejszą niż 20.000 (zgodnie z Listą Wstępnego Przydziału).

W Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B inwestor musi wskazać liczbę nie mniejszą niż 20.000 akcji i nie większą niż liczba Akcji Serii B oferowanych w TDI.

5.1.2. Terminy, wraz z wszelkimi możliwymi zmianami obowiązywania oferty i opis procedury składania zapisów

5.1.2.1. Terminy Publicznej Oferty i możliwe ich zmiany

Czynność	Termin
Podanie do publicznej wiadomości Przedziału Cenowego	do 24 września 2010r.
Budowa Księgi Popytu dla inwestorów w Transzy Dużych Inwestorów	1-4 października 2010r. (4 października 2010r. do godz. 14.00)
Ustalenie Ceny Emisyjnej i podanie jej do publicznej wiadomości	4 października 2010r.
Przyjmowanie zapisów w Transzy Małych Inwestorów	5-8 października 2010r.
Przyjmowanie zapisów w Transzy Dużych Inwestorów	5-8 października 2010r.
Planowany termin przydziału Akcji Serii B	do 12 października 2010r.

Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany podanych wyżej terminów, przy czym nie przewiduje możliwości skrócenia terminu przyjmowania zapisów na Akcje Serii B po rozpoczęciu przyjmowania zapisów.

Informacja o zmianie podanych wyżej terminów Oferty zostanie udostępniona do publicznej wiadomości przed upływem terminu, którego dotyczy zmiana, w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust.2 Ustawy o Ofercie.

W przypadku udostępnienia przez Spółkę, po rozpoczęciu subskrypcji, aneksu do Prospektu dotyczącego zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału Akcji, o których Spółka powzięła wiadomość przed tym przydziałem, Spółka dokona odpowiedniej zmiany terminu przydziału Akcji tak, aby inwestorzy, którzy złożyli zapisy na Akcje Oferowane bądź Deklarację Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych przed udostępnieniem aneksu, mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów bądź Deklaracji w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu.

5.1.2.2. Opis procedury składania zapisów na Akcje Serii B

Procedura składania zapisów na Akcje Serii B w Transzy Małych Inwestorów

Inwestor, który zamierza objąć Akcje Serii B w Transzy Małych Inwestorów powinien w dniach 5-8 października 2010 roku złożyć zapis w POK domu maklerskiego, który jest uczestnikiem konsorcjum dystrybucyjnego, o którym mowa w pkt 5.4. Dokumentu Ofertowego.

Z uwagi na fakt, że przydział Akcji Serii B w TMI nastąpi za pośrednictwem systemu informatycznego GPW, inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych w domu maklerskim, w którym zamierza złożyć zapis subskrypcyjny. Osoby które nie posiadają rachunku papierów wartościowych w domu maklerskim przyjmującym zapisy, powinny wcześniej taki rachunek otworzyć.

Lista domów maklerskich – członków Giełdy, uprawnionych do przyjmowania zapisów na Akcje Serii B zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust.2 Ustawy o Ofercie.

Zapisy przyjmowane będą zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym domu maklerskim, o ile nie są sprzeczne z zasadami określonymi w Prospekcie.

Zapisy subskrypcyjne na Akcje Serii B złożone przez inwestorów stanowiąc będą podstawę do wystawienia przez dom maklerski odpowiednich zleceń kupna Akcji Serii B i wprowadzenia ich do systemu informatycznego Giełdy.

Za poprawność zapisów i ich wprowadzenie do systemu informatycznego GPW odpowiadają domy maklerskie przyjmujące zapisy.

Zapisy nie mogą zawierać żadnych dodatkowych warunków realizacji. Termin ważności zleceń upływa z chwilą zakończenia sesji giełdowej, na której będą realizowane.

W przypadku, gdy rachunek prowadzony jest u depozytariusza zlecenie powinno zostać złożone zgodnie z zasadami składania zleceń przez klientów banku depozytariusza.

Zapisy na Akcje Serii B mogą być składane również za pośrednictwem internetu, faksu, telefonu lub innych środków technicznych na warunkach obowiązujących w domu maklerskim przyjmującym zapis. W takim przypadku inwestor powinien mieć podpisaną stosowną umowę z biurem maklerskim, gdzie będzie składał zapis na Akcje Serii B.

W ramach Transzy Małych Inwestorów można składać zapisy na nie mniej niż 10 Akcji Serii B i nie więcej niż liczba Akcji Serii B zaoferowanych w Transzy Małych Inwestorów. Inwestor ma prawo do złożenia kilku zapisów, które łącznie nie mogą przekroczyć liczby Akcji Serii B zaoferowanych w Transzy Małych Inwestorów. Zapisy opiewające na wyższą liczbę Akcji będą traktowane jak zapisy na maksymalną liczbę Akcji Serii B zaoferowanych w TMI.

Złożenie zapisu w TMI nie ogranicza prawa do złożenia zapisu lub zapisów w Transzy Dużych Inwestorów.

Zapisy na Akcje Serii B w Publicznej Ofercie w TMI składane będą po Cenie Emisyjnej Akcji Oferowanych.

Inwestor winien złożyć w miejscu składania zapisu na Akcje Serii B w TMI wypełniony w trzech egzemplarzach formularz zapisu oraz podpisać oświadczenie będące integralną częścią formularza zapisu, w którym stwierdza, że:

- zapoznał się z treścią Prospektu i akceptuje brzmienie Statutu oraz warunki Oferty Publicznej;
- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Akcji Serii B w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nie przydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie;
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty,
- przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz, że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych oraz informacji związanych z dokonaniem przez niego zapisem na Akcje Serii B przez dom maklerski przyjmujący zapis, Oferującemu i Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Akcji Serii B oraz, że upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.

Formularz zapisu na Akcje w Transzy Małych Inwestorów stanowi Załącznik nr 7 do Prospektu.

Składając zapis, inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub paszport w celu weryfikacji danych zawartych w formularzu zapisu. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadczący o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Na dowód przyjęcia zapisu inwestor otrzymuje jeden egzemplarz złożonego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika POK przyjmującego zapisy.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Serii B w Publicznej Ofercie ponosi inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z jego elementów, zostanie uznany za nieważny.

Zapis na Akcje Serii B jest bezwarunkowy, nieodwołalny i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału Akcji Serii B w Publicznej Ofercie albo do dnia ogłoszenia o niedojszcii emisji do skutku, z zastrzeżeniem przypadku opisanego w pkt. 5.1.6. Części Ofertowej.

Procedura Budowy Księgi Popytu

Przed rozpoczęciem zapisów w Transzy Dużych Inwestorów zostanie przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu, podczas którego wybrani inwestorzy będą składać Deklaracje nabycia Akcji Oferowanych.

W oparciu o jego wyniki ustalona zostanie Cena Emisyjna. Wyniki tego procesu mogą także stanowić podstawę podjęcia decyzji o odwołaniu lub zawieszeniu Oferty.

Budowa Księgi Popytu zostanie przeprowadzona w dniach 1-4 października 2010 roku, z zastrzeżeniem, że w dniu 4 października 2010 roku Deklaracje Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B przyjmowane będą do godz. 14:00.

Przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu Emitent poda do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu Przedział Cenowy.

W trakcie trwania procesu budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane Zarząd Emitenta może postanowić o zmianie wartości Przedziału Cenowego. Powyższa zmiana wymagać będzie zatwierdzenia aneksu do Prospektu i przekazania jego treści w trybie art. 51 ust. 5 Ustawy o Ofercie.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej inwestorowi, który złożył Deklarację Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o zmianie Przedziału Cenowego, przysługuje uprawnienie do uchylecia się od skutków prawnych złożonej Deklaracji poprzez złożenie w firmie inwestycyjnej oferującej papiery wartościowe odwołania złożonej Deklaracji w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji.

Wszystkie Deklaracje Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych, które w wyniku opublikowania aneksu dot. zmiany wartości Przedziału Cenowego zawierają będą propozycję ceny za Akcji Serii B spoza nowego Przedziału Cenowego zostaną automatycznie anulowane. Zarząd Emitenta wskaże w ww. aneksie nowe terminy przyjmowania Deklaracji .

W procesie budowania Księgi Popytu mogą wziąć udział inwestorzy, do których zostanie skierowane zaproszenie do złożenia Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego Prospektu.

W trakcie procesu tworzenia Księgi Popytu Oferujący nie będzie kierować do potencjalnych inwestorów zaproszeń do złożenia Deklaracji, jeżeli podmioty te są: bankami, domami maklerskimi, funduszami emerytalnymi, funduszami inwestycyjnymi lub zakładami ubezpieczeń. Inni inwestorzy, aby móc uczestniczyć w budowie Księgi Popytu muszą otrzymać stosowną propozycję od Oferującego. Oferujący, podejmując decyzję o przekazaniu zaproszenia do uczestniczenia w procesie budowy Księgi Popytu, będzie kierować się subiektywną oceną danego inwestora, biorąc pod uwagę pozycję danego inwestora na rynku polskim lub rynkach, na których działa inwestor oraz ocenę działalności konkurencyjnej wobec Emitenta.

Wyżej wymienione zaproszenia kierowane będą do inwestorów w formie ustnej lub, na prośbę inwestora, w formie pisemnej.

Budowa Księgi Popytu odbywać się będzie zgodnie z następującymi zasadami:

- w Deklaracji inwestor będzie mógł wskazać liczbę Akcji Serii B, jaką jest zainteresowany objąć oraz proponowaną przez siebie cenę, jaką jest gotowy za nie zapłacić. Liczba Akcji Serii B, na jaką opiewa Deklaracja nie może być niższa niż 20.000 sztuk, oraz nie może być większa niż liczba Akcji Serii B oferowanych w Transzy Dużych Inwestorów. Deklaracja na większą liczbę Akcji Serii B, niż oferowana w ramach TDI będzie traktowana jak Deklaracja na liczbę Akcji Serii B oferowanych w Transzy Dużych Inwestorów. Deklaracja na liczbę Akcji Serii B niższą niż 20.000 sztuk zostanie uznana za nieważną;
- proponowana w Deklaracji cena musi zawierać się w Przedziale Cenowym. Deklaracje zawierające cenę spoza Przedziału Cenowego będą nieważne.;
- inwestor ma prawo anulować Deklarację przed zakończeniem procesu budowy Księgi Popytu, wskutek czego wygasają jego zobowiązania wynikające z Deklaracji. Anulowanie Deklaracji następuje poprzez złożenie u Oferującego kopii uprzednio złożonej Deklaracji z naniesioną adnotacją „ANULOWANA” i podpisem inwestora;
- dopuszczalne jest złożenie więcej niż jednej Deklaracji z propozycjami różnych poziomów cen, przy czym takie Deklaracje złożone przez jednego inwestora nie będą kumulowane, a na Listę Wstępnego Przydziału będą umieszczane Deklaracje z najwyższym poziomem ceny;
- na podstawie złożonych Deklaracji zostanie sporządzona Księga Popytu zawierająca zestawienie inwestorów, liczbę Akcji Serii B, które gotowi są objąć, oraz ceny po jakich gotowi są objąć Akcje Serii B;
- na podstawie Księgi Popytu zostanie sporządzone zestawienie inwestorów i liczby wstępnie przydzielonych im Akcji Serii B (Lista Wstępnego Przydziału). Na Listę Wstępnego przydziału zostaną wpisani tylko i wyłącznie inwestorzy, którzy złożyli Deklaracje z ceną równą bądź wyższą od ustalonej Ceny Emisyjnej i którym Emitent zdecydował się wstępnie przydzielić Akcje Serii B. Liczba Akcji Serii B, która zostanie wstępnie przydzielona inwestorowi w ramach Listy Wstępnego Przydziału nie może być wyższa od liczby Akcji Serii B, którą inwestor wskazał w Deklaracji;

- do inwestorów wskazanych na Liście Wstępnego Przydziału zostaną rozesłane zaproszenia (wezwania) do złożenia zapisu i opłacenia Akcji Serii B w terminie umożliwiającym złożenie zapisu, nie później jednak niż w pierwszym dniu przyjmowania zapisów w TDI do godz. 11:00. Zaproszenia zostaną skierowane drogą faksową na numer faksu wskazany w Deklaracji. Nieotrzymanie przez inwestora zaproszenia w terminie wskazanym powyżej skutkuje zwolnieniem inwestora ze złożonego zobowiązania objęcia Akcji Serii B wyrażonego poprzez złożenie Deklaracji. Zaproszenia skierowane do zarządzających cudzym portfelem papierów wartościowych będą traktowane jak zaproszenia skierowane do tych, których portfelem zarządzający zarządza;
- zarządzający cudzym portfelem papierów wartościowych na zlecenie może złożyć Deklarację, obejmującą zarządzane przez siebie rachunki łącznie;
- Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych składają Deklaracje odrębnie, na rzecz poszczególnych funduszy zarządzanych przez Towarzystwo.

Składając Deklarację, inwestor jednocześnie oświadcza, że:

- zapoznał się z treścią Prospektu Emisyjnego i Statutu Spółki i akceptuje brzmienie Statutu i warunki Publicznej Oferty Akcji Serii B określone w Prospekcie,
- zgadza się na przydzielenie mniejszej liczby Akcji Serii B, niż objęte Deklaracją, lub nieprzydzielenie ich w ogóle, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie,
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty oraz przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz, że dane na formularzu Deklaracji zostały podane dobrowolnie,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych oraz informacji związanych ze złożoną Deklaracją, przez Oferującego Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Akcji Serii B oraz że upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji,
- przyjmuje do wiadomości i akceptuje wiążący charakter Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B,
- w przypadku przydzielenia Akcji Serii B w ramach Listy Wstępnego Przydziału zobowiązuje się do złożenia i opłacenia zapisu na Akcje Serii B.

Na podstawie złożonych Deklaracji nabycia Akcji Oferowanych Zarząd Emitenta w oparciu o rekomendację Oferującego ustali Cenę Emisyjną Akcji Serii B, dokona wstępnej alokacji Akcji Oferowanych i sporządzi listę inwestorów zobowiązanych do nabycia Akcji Oferowanych w TDI (Listę Wstępnego Przydziału).

Emitent zastrzega, że po ogłoszeniu Ceny Emisyjnej Deklaracje inwestorów, którzy zadeklarowali cenę równą lub wyższą niż ustalona Cena Emisyjna nie mogą zostać anulowane z zastrzeżeniem sytuacji opisanych w pkt 5.1.6 Część Ofertowa Prospektu. Zobowiązania wynikające ze złożonych Deklaracji przez inwestorów, którzy podali ceny niższe od ustalonej Ceny Emisyjnej wygasają w momencie ogłoszenia Ceny Emisyjnej.

Jeśli po przeprowadzeniu procesu budowy Księgi Popytu Zarząd Emitenta podejmie decyzję o odstąpieniu lub zawieszeniu Oferty Publicznej – Cena Emisyjna nie zostanie ustalona oraz nie zostanie dokonana wstępna alokacja Akcji Oferowanych.

W przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od oferty Akcji Serii B złożone przez inwestorów Deklaracje przestają mieć charakter wiążący.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu oferty Akcji Serii B Emitent może ponownie przeprowadzić proces budowania Księgi Popytu, przy czym w takiej sytuacji określi, czy wcześniej złożone Deklaracje tracą, czy zachowują ważność. Informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w formie raportu bieżącego, o ile Emitent będzie podlegał w tym momencie obowiązkowi informacyjnym. Jeśli zostanie podjęta decyzja, że złożone wcześniej Deklaracje nie tracą ważności, inwestor będzie mógł uchylić się od skutków prawnych złożonej deklaracji poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Prospektu.

Jednakże niezależnie od wyniku przeprowadzonego procesu budowy Księgi Popytu, Zarząd Emitenta, zastrzega sobie prawo do ustalenia Ceny Emisyjnej Akcji Serii B w oparciu o rekomendację Oferującego. Cena ta zostanie ustalona na takim poziomie, aby zapewnić skuteczne przeprowadzenie Publicznej Oferty.

Informacje o formie Deklaracji oraz sposobie jej złożenia udzielane będą w okresie budowy Księgi Popytu w

siedzibie Oferującego przy ul. Marszałkowskiej 78/80 w Warszawie lub telefonicznie pod numerami telefonów: (22) 5043 342, (22) 5043 345.

Deklaracje Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B w ramach budowy Księgi Popytu będą przyjmowane przez POK Oferującego wskazane w załączniku nr 5 do Prospektu.

Wzór Deklaracji stanowi załącznik nr 6 do Prospektu.

Zobowiązanie inwestorów wynikające ze złożenia Deklaracji

Deklaracja Zainteresowania jest wiążąca dla inwestora od momentu jej złożenia, co oznacza, że inwestor jest zobowiązany do złożenia i opłacenia zapisu na liczbę Akcji Serii B w wielkości wskazanej w Deklaracji i po cenie nie wyższej niż wskazana w Deklaracji, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.

W momencie podania do publicznej wiadomości Ceny Emisyjnej Akcji Serii B zobowiązanie inwestorów, którzy w Deklaracjach podali cenę niższą niż opublikowana Cena Emisyjna, wygasa.

W momencie upływu terminu opisanego w Prospekcie na otrzymanie wezwania do złożenia i opłacenia zapisu, wygasa zobowiązanie inwestorów, którzy w Deklaracji podali cenę równą bądź wyższą od opublikowanej Ceny Emisyjnej i wezwania nie otrzymali.

W pozostałych przypadkach zobowiązanie wynikające ze złożonej Deklaracji wygasa w momencie złożenia i opłacenia zapisu na wskazaną w wezwaniu liczbę Akcji Serii B po ustalonej Cenie Emisyjnej na zasadach opisanych w Prospekcie.

Niewywiązanie się inwestora ze zobowiązania wynikającego ze złożonej Deklaracji (niezłożenie i nieopłacenie zapisu na warunkach opisanych w Prospekcie) skutkować może dochodzeniem roszczeń przez Emitenta na zasadach określonych w art. 471 i następnym Kodeksu Cywilnego. Podstawą odpowiedzialności inwestora są zasady odpowiedzialności kontraktowej. Termin przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody wynosi dziesięć lat od daty powstania szkody.

Roszczenie o naprawienie szkody z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania inwestora do opłacenia zapisu przysługuje Emitentowi również w przypadku, gdy inwestor opłacił zapis na mniejszą liczbę Akcji Serii B niż liczba podana w zaproszeniu skierowanym do inwestora.

Procedura składania zapisów na Akcje Serii B w TDI przez inwestorów biorących udział w budowaniu Księgi Popytu.

Na podstawie złożonych Deklaracji oraz na podstawie rekomendacji Oferującego, Zarząd Emitenta dokona wstępnego przydziału Akcji Serii B oferowanych w TDI i sporządzi Listę Wstępnego Przydziału, która będzie zawierać wykaz inwestorów uprawnionych do złożenia zapisu na Akcje Serii B w Publicznej Ofercie. Lista Wstępnego Przydziału będzie określała liczbę Akcji Serii B jaką inwestor będzie uprawniony subskrybować z zastrzeżeniem, że liczba ta nie będzie większa niż wskazana przez inwestora w Deklaracji.

Po dokonaniu wstępnego przydziału Akcji Serii B w Transzy Dużych Inwestorów, Oferujący skieruje do inwestorów wpisanych na Listę Wstępnego Przydziału zaproszenia (wezwania) do złożenia zapisu, które będą wskazywać liczbę wstępnie przydzielonych inwestorowi Akcji Serii B wraz z ich Ceną Emisyjną oraz będą wzywać do dokonania pełnej wpłaty za wstępnie przydzielone Akcje Serii B. Podany zostanie numer konta, na który inwestor dokona wpłaty za subskrybowane Akcje Serii B.

Powyższa informacja zostanie przekazana inwestorowi na numer telefaksu wskazany w formularzu Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B. Emitent zastrzega, że wysłanie informacji na numer telefaksu wskazany przez inwestora w Deklaracji, uznaje za skuteczne przekazanie zaproszenia do złożenia i opłacenia zapisu. Inwestor zobowiązany jest zapewnić sprawne funkcjonowanie urządzenia do odbioru zaproszenia. Problemy techniczne, które mogą uniemożliwić odebranie przez inwestora zaproszenia w terminie wskazanym w Prospekcie nie skutkują zwolnieniem inwestora ze zobowiązania wynikającego z Deklaracji. Zaproszenia do złożenia zapisu i opłacenia Akcji Serii B zostaną przesłane w terminie umożliwiającym złożenie zapisu, nie później jednak niż w pierwszym dniu przyjmowania zapisów w TDI do godz. 11:00.

Nieotrzymanie przez inwestora, który złożył Deklarację z ceną wyższą bądź równą ustalonej Cenie Emisyjnej, zaproszenia w terminie wskazanym powyżej skutkuje zwolnieniem inwestora ze złożonego zobowiązania objęcia Akcji Serii B wyrażonego poprzez złożenie Deklaracji. Zaproszenia skierowane do zarządzających cudzym portfelem papierów wartościowych będą traktowane jak zaproszenia skierowane do tych, których portfelem zarządzający zarządza.

Inwestorzy, do których skierowane zostało zaproszenie do złożenia zapisu, powinni składać zapisy na Akcje Serii B w liczbie nie wyższej niż określona w zaproszeniu do złożenia zapisu. W przypadku złożenia przez

inwestora zapisu na liczbę Akcji wyższą niż określona w zaproszeniu do złożenia zapisu, inwestor musi liczyć się z możliwością przydzielenia mu mniejszej liczby Akcji, jednak nie mniejszej niż zagwarantowana w przekazanym zaproszeniu do złożenia zapisu. W przypadku, gdy inwestor złoży zapis na mniejszą liczbę Akcji niż wskazana w zaproszeniu, musi liczyć się z możliwością przydzielenia mniejszej liczby Akcji niż określona w zapisie lub nieprzydzielenia Akcji, z uwagi na utratę preferencji wynikających z uczestnictwa w procesie tworzenia Księgi Popytu.

Wykonaniem zobowiązania wynikającego ze złożenia Deklaracji jest opłacenie Akcji Serii B w liczbie określonej w zaproszeniu w terminie opisanym w Prospekcie. Szczegóły i terminy dotyczące opłacenia Akcji Oferowanych zostały opisane w pkt. 5.1.7.1 Dokumentu Ofertowego.

Zapisy na Akcje Serii B w Transzy Dużych Inwestorów będą przyjmowane w POK DM BOŚ S.A. wskazanych w załączniku nr 5 do Prospektu.

Inwestor winien złożyć w miejscu składania zapisu na Akcje Serii B wypełniony w trzech egzemplarzach formularz zapisu oraz podpisać oświadczenie będące integralną częścią formularza zapisu, w którym stwierdza, że:

- zapoznał się z treścią Prospektu i akceptuje brzmienie Statutu oraz warunki Oferty Publicznej;
- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Akcji Serii B oferowanych w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie;
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty, przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie;
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przez niego zapisem na Akcje Serii B przez dom maklerski przyjmujący zapis, Oferującemu i Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Akcji Serii B oraz, że upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.

Składając zapis, inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub paszport w celu weryfikacji danych zawartych w formularzu zapisu. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadczący o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Serii B w Publicznej Ofercie ponosi inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z jego elementów, zostanie uznany za nieważny. Zapisy dokonywane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu zostaną również uznane za nieważne.

Na dowód przyjęcia zapisu inwestor otrzymuje jeden egzemplarz złożonego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika POK przyjmującego zapisy.

Formularz zapisu na Akcje Serii B w Transzy Dużych Inwestorów stanowi załącznik nr 5 do Prospektu.

Procedura składania zapisów na Akcje Serii B w TDI poza procesem budowania Księgi Popytu

Zapisy na Akcje Serii B poza procesem budowania Księgi Popytu przyjmowane będą w terminie 5-8 października 2010 r. Inwestorzy będą mogli złożyć zapis na minimum 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) Akcji Serii B i maksymalnie na liczbę Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w TDI. Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy, przy czym łączna liczba Akcji Serii B określona w zapisach złożonych przez jednego inwestora nie może być większa niż liczba Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w TDI. Złożenie przez jednego inwestora kilku zapisów na liczbę większą niż liczba Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w TDI powoduje nieważność złożonych zapisów w części przekraczającej liczbę Akcji Oferowanych w TDI.

Zapisy złożone przez inwestorów na Akcje Serii B poza procesem budowania Księgi Popytu mogą zostać przez Zarząd Emitenta zrealizowane w mniejszej liczbie, bądź niezrealizowane wcale, z uwagi na brak preferencji wynikających z uczestniczenia w procesie budowy Księgi Popytu.

Szczegóły i terminy dotyczące opłacenia Akcji Oferowanych zostały opisane w pkt. 5.1.7.1 Dokumentu Ofertowego.

5.1.2.3. Termin związania zapisem

Zapis na Akcje Serii B w Publicznej Ofercie jest bezwarunkowy, nieodwołalny i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału Akcji Serii B z zastrzeżeniem przypadku opisanego w pkt.5.1.6 Części Ofertowej Prospektu.

5.1.2.4. Działanie przez pełnomocnika

Inwestorzy obejmujący Akcje Oferowane uprawnieni są do działania za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami domu maklerskiego przyjmującego zapisy na Akcje Oferowane. W związku z powyższym, inwestor, który zamierza skorzystać z pośrednictwa pełnomocnika przy składaniu zapisu powinien zapoznać się z zasadami udzielania pełnomocnictwa obowiązującymi w domu maklerskim, za pośrednictwem którego zamierza złożyć zapis na Akcje Oferowane.

W razie składania zapisu i Dyspozycji Deponowania przez pełnomocnika w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

5.1.2.5. Składanie dyspozycji deponowania

Składając zapis na Akcje Oferowane w Transzy Dużych Inwestorów, inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest złożyć nieodwołalną Dyspozycję Deponowania Akcji Oferowanych, która umożliwi zapisanie na rachunku papierów wartościowych inwestora wszystkich Akcji Oferowanych, które zostały mu przydzielone, bez konieczności odbierania potwierdzenia nabycia w POK.

Dyspozycja Deponowania złożona przez inwestora nie może być zmieniona. Złożenie Dyspozycji Deponowania Akcji Oferowanych jest tożsame ze złożeniem Dyspozycji Deponowania Praw do Akcji (PDA) Serii B.

Inwestorowi nabywającemu Akcje Serii B w Transzy Małych Inwestorów przydzielone Akcje zostaną zdeponowane na rachunku papierów wartościowych, z którego wykonane zostało zlecenie nabycia (zapis) Akcji Serii B.

5.1.3. Wskazanie, kiedy i w jakich okolicznościach Oferta Publiczna może zostać odwołana lub zawieszona oraz, czy odwołanie może wystąpić po rozpoczęciu oferty

Emitent może podjąć decyzję o odwołaniu oferty Akcji Serii B w każdym czasie przed rozpoczęciem zapisów, bez podawania przyczyn.

Niezależnie od powyższego, Emitent może odstąpić od przeprowadzenia oferty Akcji Serii B również po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, ale jedynie z ważnych powodów, do których należy zaliczyć w szczególności:

- nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na przebieg oferty lub działalność Emitenta,
- nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta,
- nagłą zmianę w sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem oferty,
- gdy po przeprowadzeniu procesu budowy Księgi Popytu wynik tego procesu okaże się niesatysfakcjonujący, tj. nie będzie gwarantował pozyskania wysokiej jakości inwestorów lub nie będzie gwarantował odpowiedniego poziomu płynności notowań na rynku wtórnym,
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie oferty i przydzielenie Akcji Oferowanych byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

W przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od oferty Akcji Serii B stosowna informacja zostanie podana do

publicznej wiadomości niezwłocznie po jej podjęciu w formie aneksu do Prospektu w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt.

Emitent może również podjąć decyzję o zawieszeniu oferty Akcji Serii B, jeśli wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla nabywców Akcji Oferowanych.

Informacja o zawieszeniu oferty Akcji Serii B zostanie podana w sposób opisany powyżej w niniejszym punkcie.

Jeśli decyzja o zawieszeniu oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone zapisy i Deklaracje oraz dokonane wpłaty uważane są nadal za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów i deklaracji poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Prospektu.

Jeśli decyzja o zawieszeniu oferty zostanie podjęta po przeprowadzeniu procesu budowania Księgi Popytu, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, Emitent wspólnie z Oferującym mogą ponownie przeprowadzić proces budowania Księgi Popytu, przy czym w takiej sytuacji określą, czy wcześniej złożone Deklaracje tracą, czy zachowują ważność. Informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w formie raportu bieżącego, o ile Emitent będzie podlegał w tym momencie obowiązkowi informacyjnym. Jeśli zostanie podjęta decyzja, że złożone wcześniej Deklaracje nie tracą ważności, inwestor będzie mógł uchylić się od skutków prawnych złożonej deklaracji poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Prospektu.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Publicznej Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić Komisja może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej rozpoczęcia Publicznej Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

5.1.4. Opis zasad przydziału i możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom

Transza Małych Inwestorów

W przypadku, gdy popyt na Akcje Serii B w TMI będzie wyższy od liczby Akcji Serii B zaoferowanych w tej transzy, wówczas inwestorom zostaną przydzielone Akcje Serii B na zasadzie proporcjonalnej redukcji. Stopa alokacji będzie wyrażona w procentach z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Zwrot nadpłat oraz zwrot środków pieniężnych inwestorom, którym nie przydzielono Akcji, lub których zapisy zostały zredukowane nastąpi poprzez odblokowanie kwot nadpłaty na rachunki, z których inwestorzy subskrybowali Akcje Serii B najpóźniej w dniu rozliczenia sesji GPW przez KDPW.

Transza Dużych Inwestorów

Redukcja zapisów w tej transzy może wystąpić w przypadku:

- złożenia przez inwestora zapisu na większą liczbę Akcji Serii B niż wskazana w zaproszeniu do złożenia zapisu wystosowanym przez Oferującego (w części przekraczającej liczbę Akcji Serii B wskazaną w ww. zaproszeniu),
- złożenia przez inwestora zapisu na mniejszą liczbę Akcji Serii B niż wskazana w zaproszeniu do złożenia zapisu wystosowanym przez Oferującego,
- złożenia przez inwestora zapisu na Akcje Serii B poza procesem budowania Księgi Popytu.

Jeżeli dojdzie do nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Akcji Serii B, w takim przypadku nadpłacone kwoty zostaną zwrócone inwestorom w terminie 7 dni od dokonania przydziału Akcji Serii B zgodnie z dyspozycją wskazaną na formularzu zapisu. Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

5.1.5. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej ilościowo lub wartościowo)

TMI – minimalny zapis wynosi 10 sztuk Akcji Serii B, maksymalny jest równy liczbie Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w tej transzy.

TDI - minimalny zapis składany poza procesem budowania Księgi Popytu wynosi 20.000 Akcji Serii B, maksymalny zapis jest równy liczbie Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w tej transzy.

W przypadku inwestorów, którzy zostaną umieszczeni na Liście Wstępnego Przydziału, zapis może opiewać na liczbie Akcji Serii B mniejszą niż 20.000 (zgodnie z Listą Wstępnego Przydziału).

W Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B inwestor winien wskazać liczbę nie mniejszą niż 20.000 akcji i nie większą niż liczba Akcji Serii B oferowanych w TDI.

5.1.6. Wskazanie terminu, w którym możliwe jest wycofanie zapisu, o ile inwestorzy są uprawnieni do wycofywania się ze złożonego zapisu

Jeżeli po rozpoczęciu Publicznej Oferty zostanie udostępniony aneks dotyczący zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału papierów wartościowych, o których Emitent powziął wiadomość przed przydziałem, inwestor, który złożył zapis na Akcje Serii B bądź Deklarację Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu bądź Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B, składając w jednym z POK firmy inwestycyjnej oferującej Akcje Serii B oświadczenie na piśmie w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu. Tym samym Emitent jest obowiązany do odpowiedniej zmiany terminu przydziału Akcji Serii B w celu umożliwienia inwestorowi uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu bądź Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B.

Ponadto w przypadku, gdy ostateczna Cena Emisyjna zostanie podana do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji Akcji Serii B, osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej Akcji Oferowanych przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu. Stosowne oświadczenie na piśmie powinno być złożone w POK firmy inwestycyjnej oferującej Akcje Serii B, który przyjął zapis na Akcje w terminie dwóch dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej, zgodnie z postanowieniami art. 54 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Ofercie Publicznej.

Przesunięcie Akcji Serii B pomiędzy transzami po zakończeniu przyjmowania zapisów w transzach, nie będzie wymagało przekazywania informacji o przesunięciu w trybie art. 54 ust.3 Ustawy o Ofercie, przy założeniu, że zostaną przesunięte jedynie Akcje Serii B, które nie zostały subskrybowane przez inwestorów w danej transzy, a w drugiej transzy popyt na Akcje Serii B był wyższy od liczby Akcji zaoferowanych w tej transzy. W takim przypadku inwestor, który złożył zapis przed dokonaniem takiego przesunięcia nie nabyte uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Inwestor, któremu nie przydzielono Akcji Serii B, przestaje być związany zapisem z chwilą dokonania przydziału Akcji Serii B.

5.1.7. Sposób i terminy przewidziane na wnoszenie wpłat na papiery wartościowe oraz dostarczenie papierów wartościowych

5.1.7.1. Wpłaty na Akcje Serii B

Transza Dużych Inwestorów

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Akcje Serii B w Transzy Dużych Inwestorów jest jego opłacenie w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Akcji Serii B objętych zapisem i ich Ceny Emisyjnej.

Wpłata za Akcje Serii B oferowane w TDI musi być uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby najpóźniej w ostatnim dniu przyjmowania zapisów w TDI wpłynęła na rachunek Oferującego.

Oznacza to, iż inwestor, w szczególności w przypadku wpłaty przelewem lub wpłat przy wykorzystaniu kredytów bankowych na zapisy, musi dokonać wpłaty ze stosownym wyprzedzeniem, uwzględniającym czas dokonania przelewu, realizacji kredytu lub wykonania innych podobnych czynności. Zaleca się, aby inwestor zasięgnął informacji w zakresie czasu trwania określonych czynności w obsługującej go instytucji finansowej i podjął właściwe czynności uwzględniając czas ich wykonania. Zwraca się uwagę inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Akcje Serii B. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

W przypadku dokonania wpłaty niepełnej w Transzy Dużych Inwestorów zapis na Akcje Serii B objęte

zapisem uznany zostanie za złożony na liczbę Akcji Serii B wynikającą z dokonanej wpłaty z zastrzeżeniem, iż w takim przypadku Emitent, w porozumieniu z Oferującym, będzie miał prawo nie przydzielić Akcji Serii B w ogóle lub przydzielić je według własnego uznania zgodnie z zasadami przydziału opisanymi w pkt 5.2.3.3 Dokumentu Ofertowego.

Brak wpłaty powoduje nieważność zapisu. Wpłaty na Akcje Serii B nie podlegają oprocentowaniu. Opłacenie Akcji Serii B następuje wyłącznie w walucie polskiej.

Wpłata na Akcje Serii B zaoferowane w Transzy Dużych Inwestorów dokonywana jest

- gotówką lub
- przelewem na rachunek Oferującego numer: 55 1540 1157 2115 6610 4333 0011, prowadzony przez Bank Ochrony Środowiska S.A. 2 Oddział w Warszawie z podanym w tytule wpłaty:
 - a) w przypadku osób fizycznych: imieniem, nazwiskiem, numerem PESEL oraz dopiskiem: „wpłata na Akcje Spółki ED Invest S.A.”
 - b) w pozostałych przypadkach: nazwą subskrybenta oraz dopiskiem: „wpłata na Akcje Spółki ED Invest S.A.”

Transza Małych Inwestorów

Ze względu na fakt, iż przydział Akcji Oferowanych w TMI będzie dokonywany za pośrednictwem systemu informatycznego GPW, w chwili składania zapisu inwestor musi posiadać na rachunku pieniężnym służącym do obsługi rachunku papierów wartościowych w domu maklerskim, w którym składa zapis, lub na rachunku banku depozytariusza (w odniesieniu do osób korzystających z rachunku papierów wartościowych prowadzonych przez depozytariusza) środki w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Akcji Serii B, na którą inwestor zamierza złożyć zapis i ich Ceny Emisyjnej, powiększone o kwotę stanowiącą prowizję maklerską danego domu maklerskiego.

Na zasadach obowiązujących w danym domu maklerskim, pokrycie zlecenia mogą stanowić należności wynikające z zawartych, lecz nierozliczonych transakcji sprzedaży.

Domy maklerskie są uprawnione do pobierania prowizji od inwestorów z tytułu zrealizowanych zleceń wystawionych na podstawie zapisów na Akcje Serii B, na zasadach określonych w regulaminach świadczenia usług brokerskich.

Płatność za Akcje Serii B powiększona o prowizję maklerską zostaje zablokowana w chwili składania zapisu.

Kwota stanowiąca iloczyn liczby przydzielonych Akcji Serii B i Ceny Emisyjnej, jako wpłata za przydzielone Akcje oraz prowizja maklerska, zostanie pobrana z rachunku subskrybenta w dniu rozliczenia transakcji, tj. w pierwszym dniu roboczym, w którym zostanie przeprowadzona sesja rozliczeniowa w KDPW, następującym po dniu, w którym nastąpi przydział Akcji.

5.1.7.2. Dostarczenie Akcji Serii B

Inwestor lub jego pełnomocnik składający zapis na Akcje Oferowane w Transzy Dużych Inwestorów zobowiązany jest złożyć nieodwołalną Dyspozycję Deponowania Akcji na rachunku papierów wartościowych.

Akcje przydzielone inwestorom w ramach Transzy Małych Inwestorów zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych, z których zrealizowane będzie zlecenie nabycia Akcji Serii B.

Po dokonaniu przez Emitenta przydziału Akcji Serii B w Publicznej Ofercie, Zarząd zamierza podjąć działania mające na celu zarejestrowanie na rachunkach inwestycyjnych osób, którym przydzielono Akcje Serii B - Praw do Akcji Serii B.

Niezwłocznie po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy emisji Akcji Serii B Zarząd podejmie działania mające na celu zarejestrowanie tych akcji przez KDPW.

Wykonanie PDA polegać będzie na zapisaniu na rachunkach inwestorów Akcji Serii B. Za każde PDA Serii B znajdujące się na rachunku inwestora zostanie zapisana jedna Akcja Serii B, co spowoduje wygaśnięcie PDA.

5.1.8. Szczegółowy opis sposobu podania wyników oferty do publicznej wiadomości

wraz ze wskazaniem daty, kiedy to nastąpi

Emisja Akcji Serii B nie dojdzie do skutku jeżeli:

- do dnia zamknięcia subskrypcji w terminach określonych w niniejszym Prospekcie nie zostanie objęta zapisem i należycie opłacona co najmniej jedna Akcja Serii B, lub
- Zarząd Spółki w terminie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF niniejszego Prospektu oraz w terminie jednego miesiąca od daty przydziału Akcji Serii B nie zgłosi do właściwego sądu rejestrowego podjętej 22 kwietnia 2010 roku Uchwały WZ Nr 23/2010 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B z wyłączeniem prawa poboru w drodze oferty publicznej, lub
- uprawomocni się postanowienie sądu rejestrowego odmawiające rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B na podstawie Uchwały WZA Nr 23/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 roku W każdym z wymienionych wyżej przypadków zwrot wpłaconej kwoty może nastąpić w sposób wskazany przez inwestora na formularzu zapisu.

Informacja o wynikach Oferty Publicznej, w tym również o niedojściu emisji do skutku Spółka poinformuje w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt.

W każdym z wymienionych wyżej przypadków wpłacone kwoty zostaną zwrócone bez odsetek i odszkodowań w ciągu 7 dni od ukazania się ogłoszenia, o którym mowa powyżej, w następujący sposób:

- w Transzy Małych Inwestorów na rachunek inwestycyjny z którego wykonywane było zlecenie zakupu,
- w Transzy Dużych Inwestorów w sposób wskazany w formularzu zapisu.

Szczegółowe wyniki Publicznej Oferty Akcji Serii B zostaną podane w trybie raportu bieżącego w terminie 14 dni od zakończenia Publicznej Oferty Akcji Serii B.

5.1.9. Procedury związane z wykonaniem praw pierwokupu, zbywalność praw do subskrypcji papierów wartościowych oraz sposób postępowania z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki ED Invest S.A. nr 23/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji Akcji Serii B wyłączone zostało prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy w stosunku do wszystkich Akcji Serii B.

5.2. Zasady dystrybucji i przydziału

5.2.1. Rodzaje inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Transza Małych Inwestorów

Podmiotami uprawnionymi do zapisywania się na Akcje Serii B w Transzy Małych Inwestorów są:

- osoby fizyczne i osoby prawne, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego,
- jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego.

Transza Dużych Inwestorów

Podmiotami uprawnionymi do składania zapisów na Akcje Serii B w Transzy Dużych Inwestorów są:

- osoby fizyczne i osoby prawne, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego;
- jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego;
- zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Akcje,

którzy wezmą udział w procesie budowania Księgi Popytu zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie i do których zostanie skierowane zaproszenie do opłacenia zapisu na Akcje Serii B.

Ponadto, do złożenia zapisów na Akcje Serii B w Transzy Dużych Inwestorów uprawnieni będą również inwestorzy, którzy nie wzięli udziału w procesie budowania Księgi Popytu, jednakże pod warunkiem, że złożą zapis lub zapisy na nie mniej niż 20.000 Akcji Serii B i nie więcej niż liczba Akcji Serii B zaoferowana do objęcia w TDI.

5.2.2. W zakresie, w jakim jest to wiadome Emitentowi, należy określić, czy znaczni akcjonariusze lub członkowie organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta zamierzają uczestniczyć w subskrypcji w ramach oferty oraz, czy którakolwiek z osób zamierza objąć ponad pięć procent papierów wartościowych będących przedmiotem oferty

Zgodnie z wiedzą posiadaną na dzień zatwierdzenia Prospektu przez Emitenta znaczni akcjonariusze, członkowie organów zarządzających i nadzorczych Emitenta nie zamierzają obejmować Akcji Serii B w Ofercie Publicznej.

5.2.3. Informacje podawane przed przydziałem

5.2.3.1. Podział oferty na transze ze wskazaniem transz dla inwestorów instytucjonalnych, drobnych (detalicznych) inwestorów i pracowników Emitenta oraz wszelkich innych transz

Akcje Serii B zostaną zaoferowane inwestorom w następujących transzach:

Transza Dużych Inwestorów (TDI) - 2.000.000 Akcji

Transza Małych Inwestorów (TMI) - 1.000.000 Akcji

5.2.3.2. Zasady określające sytuację, w której może dojść do zmiany wielkości transz (claw-back), maksymalna wielkość przesunięcia oraz minimalne wartości procentowe dla poszczególnych transz

Emitent może podjąć decyzję o przesunięciu Akcji Serii B pomiędzy Transzą Małych Inwestorów a Transzą Dużych Inwestorów lub odwrotnie po zakończeniu przyjmowania zapisów na Akcje Serii B. W takim przypadku mogą zostać przesunięte jedynie te Akcje Serii B, które nie zostały subskrybowane przez inwestorów w danej transzy pod warunkiem, że w drugiej transzy popyt zgłoszony przez inwestorów przewyższył ich podaż. Takie przesunięcie nie będzie wymagało przekazywania informacji o przesunięciu w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie.

5.2.3.3. Metoda lub metody przydziału, które będą stosowane w odniesieniu do transz detalicznych i transz dla pracowników Emitenta w przypadku nadsubskrypcji w tych transzach

Transza Małych Inwestorów

Po dokonaniu ewentualnych przesunięć Akcji Serii B pomiędzy transzami i zmian wielkości transz, o których mowa w pkt 5.2.3.2. Dokumentu Ofertowego, Akcje Serii B w ramach TMI zostaną przydzielone przez system informatyczny GPW.

Podstawę przydziału Akcji Serii B w Transzy Małych Inwestorów stanowią:

- prawidłowo złożony i opłacony zapis,
- prawidłowo złożone przez dom maklerski zlecenie.

Przydział Akcji w Transzy Małych Inwestorów zostanie dokonany na mocy postanowień umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Oferującym oraz GPW. Na podstawie prawidłowo opłaconych zapisów na Akcje Serii B domy maklerskie wystawią do systemu informatycznego GPW odpowiednie zlecenia kupna akcji. W tym samym dniu Oferujący wystawi zlecenie sprzedaży.

Realizacja zleceń kupna nastąpi zgodnie z następującymi zasadami:

- w przypadku, gdy popyt na Akcje w Transzy Małych Inwestorów będzie mniejszy lub równy liczbie Akcji w tej transzy – zlecenia kupna zostaną zrealizowane w całości;
- w przypadku, gdy popyt na Akcje w Transzy Małych Inwestorów będzie większy od liczby Akcji Oferowanych w tej transzy – zlecenia zostaną zrealizowane na zasadzie proporcjonalnej redukcji; stopa alokacji wyrażona będzie w procentach z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku;
- w przypadku, gdy pozostaną Akcje Serii B nieprzydzielone w wyniku zaokrągleń, Akcje te zostaną przydzielone kolejno (po jednej) począwszy od zleceń złożonych o największym wolumenie do zleceń o najmniejszym wolumenie aż do całkowitego ich wyczerpania. W sytuacji, gdy wystąpią zlecenia o równym wolumenie o przydziale Akcji decyduje Emitent.

Transza Dużych Inwestorów

Akcje Serii B oferowane w Transzy Dużych Inwestorów, zostaną wstępnie przydzielone przez Zarząd Emitenta w oparciu o złożone przez inwestorów Deklaracje. Po zapoznaniu się ze złożonymi Deklaracjami, Zarząd Emitenta na podstawie rekomendacji Oferującego, dokona uznaniowego wstępnego przydziału Akcji Serii B.

Akcje Serii B zostaną wstępnie przydzielone wybranym inwestorom, którzy w Deklaracji wskazali cenę nie niższą niż Cena Emisyjna Akcji Serii B, w liczbie nie większej niż liczba określona w tej Deklaracji.

Łączny wstępny przydział dla wszystkich inwestorów (Lista Wstępnego Przydziału) może opiewać na liczbę Akcji Serii B nie większą niż liczba Akcji zaoferowanych w Transzy Dużych Inwestorów.

Rekomendacja Oferującego dotycząca Listy Wstępnego Przydziału Akcji Serii B będzie uwzględniać następujące czynniki:

- pozycję danego inwestora na rynku polskim lub rynkach, na których działa inwestor,
- ocenę działalności konkurencyjnej wobec Emitenta.

W oparciu o dokonany uznaniowy wstępny przydział Akcji Serii B, Oferujący najpóźniej do godz. 11.00 pierwszego dnia przyjmowania zapisów w TDI dostarczy inwestorom, za pośrednictwem faxu, informacje o liczbie wstępnie przydzielonych Akcji Serii B oraz wezwanie do dokonania pełnej wpłaty za wstępnie przydzielone Akcje Serii B.

Powyższa informacja będzie zawierać liczbę Akcji Serii B, na jaką powinien opiewać zapis, Cenę Emisyjną Akcji Serii B, termin w którym inwestor powinien złożyć zapis i dokonać wpłaty oraz kwotę, jaką inwestor będzie zobowiązany opłacić zapis oraz numer konta, na które inwestor dokona wpłaty za Akcje Serii B. Za skuteczne poinformowanie inwestora uważa się przesłanie powyższej informacji faksem na numer wskazany w Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Serii B.

Po wysłaniu do inwestora informacji o liczbie wstępnie przydzielonych Akcji Serii B, nie będą dokonywane zmiany w Liście Wstępnego Przydziału. W przypadku niedokonania na rzecz inwestora wstępnej alokacji nie zostanie do niego wysłana informacja o liczbie wstępnie przydzielonych Akcji Serii B.

Zobowiązania inwestorów, do których w terminie wskazanym w niniejszym punkcie (tj. do godz.11:00 pierwszego dnia przyjmowania zapisów w TDI) nie zostaną przesłane powyższe informacje, wygasają.

Podstawą wstępnego przydziału Akcji Serii B dla zarządzającego portfelem na zlecenie będzie łączna Deklaracja złożona w imieniu osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Akcje Serii B. Osobom, w imieniu których złożono jedną łączną Deklarację, przydziału dokonana zarządzający z puli Akcji Serii B jemu wstępnie przydzielonych. Zarządzający dokona przydziału Akcji Serii B zgodnie z obowiązującymi w danej instytucji zasadami zarządzania portfelem na zlecenie.

Po dokonaniu ewentualnych przesunięć pomiędzy transzami, o których mowa w pkt 5.2.3.2 Części Ofertowej Prospektu, Zarząd Emitenta, w oparciu o opłacone zapisy, najpóźniej do dnia 29 września 2010 roku dokona ostatecznego przydziału Akcji Serii B. Ostateczny Przydział Akcji Serii B zostanie przeprowadzony w dwóch etapach.

W pierwszym etapie zostaną przydzielone Akcje Serii B inwestorom, którzy zostali umieszczeni na Liście Wstępnego Przydziału i którzy opłacili zapis zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie. Przydział dla tych inwestorów nastąpi w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami, pod warunkiem opłacenia zapisu. W przypadku, gdy wszystkie Akcje Serii B przeznaczone do objęcia w Transzy Dużych Inwestorów zostaną należycie opłacone ostateczny przydział Akcji Serii B zakończy się na pierwszym etapie.

Jeżeli pierwszy etap przydziału zostanie dokonany na liczbę Akcji Serii B mniejszą niż przeznaczona do objęcia w Transzy Dużych Inwestorów (z uwzględnieniem ewentualnych przesunięć, o których mowa w pkt 5.2.3.2 Części Ofertowej Prospektu) – następuje drugi etap ostatecznego przydziału Akcji Serii B.

W drugim etapie zostaną przydzielone Akcje Serii B wszystkim pozostałym inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach 21-27 września 2010 roku, w tym:

- a) inwestorom, którzy złożyli zapisy na zasadach ogólnych, oraz
- b) inwestorom, którzy dokonali wpłaty niepełnej lub złożyli zapisy na inną liczbę Akcji Serii B niż wskazana w informacji o liczbie wstępnie przydzielonych Akcjach Serii B i wezwaniu do zapłaty (przy czym Emitent zastrzega sobie prawo uznaniowego wyboru inwestorów którym przydzieli akcje).

Liczba Akcji Serii B, na którą Emitent może dokonać przydziału w drugim etapie, stanowi różnicę pomiędzy liczbą zaoferowanych Akcji Serii B (po dokonaniu ewentualnych przesunięć, o których mowa w pkt 5.2.3.2 Części Ofertowej Prospektu) a liczbą Akcji Serii B przydzielonych w pierwszym etapie ostatecznego przydziału.

W przypadku, gdy liczba Akcji Serii B, na które złożono ww. zapisy będzie niższa lub równa liczbie Akcji Serii B, na którą Zarząd Emitenta może dokonać przydziału w drugim etapie – Akcje Serii B zostaną przydzielone wszystkim inwestorom stosownie do złożonych zapisów. Jeżeli złożone ww. zapisy opiewać będą na większą liczbę Akcji Serii B niż ta, na którą Zarząd Emitenta może dokonać przydziału w drugim etapie – Akcje Serii B zostaną przydzielone zgodnie z uznaniem Emitenta.

Ułamkowe części Akcji Serii B nie będą przydzielane, podobnie jak nie będą przydzielane Akcje Serii B łącznie kilku inwestorom.

Emitent może odmówić dokonania przydziału Akcji Serii B w przypadku, gdy zapis zostanie złożony przez lub w imieniu inwestora prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Emitenta.

5.2.3.4. Opis wszystkich wcześniej ustalonych sposobów preferencyjnego traktowania określonych rodzajów inwestorów lub określonych grup powiązanych (włącznie z programami dla rodzin i osób zaprzyjaźnionych) przy przydziale papierów wartościowych, z podaniem wartości oferty zarezerwowanej dla takiego preferencyjnego przydziału jako procent całości oferty oraz kryteriów kwalifikujących do takich rodzajów lub grup

Nie występuje sposób preferencyjnego traktowania określonych rodzajów inwestorów lub określonych grup powiązanych przy przydziale Akcji Serii B poza opisanymi w pkt 5.2.3.2 Części Ofertowej Prospektu.

5.2.3.5. Informacja, czy sposób traktowania, przy przydziale, zapisów lub ofert na zapisy może być uzależniony od tego, przez jaki podmiot lub za pośrednictwem, jakiego podmiotu są one dokonywane

Emitent nie przewiduje w trakcie przydziału szczególnego traktowania inwestorów biorących udział w Publicznej Ofercie w odniesieniu do firmy za pośrednictwem której lub przez którą dokonywał on zapisu na Akcje Oferowane

5.2.3.6. Docelowa minimalna wielkość pojedynczego przydziału w ramach Transzy Małych inwestorów, jeśli występuje

Nie przewiduje się docelowej minimalnej wielkości pojedynczego przydziału Akcji Serii B w Transzy Małych Inwestorów.

5.2.3.7. Warunki zamknięcia oferty, jak również najwcześniejszy możliwy termin jej zamknięcia

Publiczna Oferta zostanie zamknięta do dnia 29 września 2010 roku z zastrzeżeniem zmiany tego terminu zgodnie z zasadami opisanymi w pkt 5.1.2.1 Części Ofertowej Prospektu.

5.2.3.8. Możliwość składania wielokrotnych zapisów

Składając zapisy na Akcje Serii B w ramach Publicznej Oferty inwestorzy mogą składać wielokrotne zapisy przy czym łączna liczba Akcji Serii B nie może przekroczyć liczby Akcji Serii B zaoferowanych do objęcia w danej transzy.

Złożenie przez inwestora kilku zapisów opiewających na łączną liczbę Akcji wyższą niż :

- 2.000.000 sztuk w Transzy Dużych Inwestorów (TDI),
- 1.000.000 sztuk w Transzy Małych Inwestorów (TMI),

powoduje nieważność złożonych zapisów w części przekraczającej:

- 2.000.000 sztuk w Transzy Dużych Inwestorów (TDI),
- 1.000.000 sztuk w Transzy Małych Inwestorów (TMI).

5.2.4. Procedura zawiadamiania inwestorów o liczbie przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem tego zawiadomienia

Informację dotyczącą liczby przydzielonych Akcji każdy inwestor będzie mógł uzyskać w domu maklerskim, w którym złożył zapis oraz ewentualnie w innym trybie uzgodnionym indywidualnie.

Jednocześnie wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich Akcji zostaną wyłożone najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału Akcji i pozostaną do wglądu w ciągu następujących dwóch tygodni w miejscach, gdzie zapisy były przyjmowane.

Po dokonaniu przydziału Akcji Serii B, na rachunku inwestycyjnym inwestora wskazanym w formularzu zapisu zostaną zaksięgowane Prawa do Akcji Serii B.

Informacja o zaksięgowaniu PDA zostanie przekazana inwestorowi przez biuro maklerskie prowadzące jego rachunek papierów wartościowych, zgodnie z zasadami informowania klientów, przyjętymi przez dane biuro.

Rozpoczęcie obrotu przydzielonymi papierami wartościowymi możliwe jest od momentu ich zapisania na rachunku papierów wartościowych inwestora. Do rozpoczęcia obrotu nie jest niezbędne dokonanie zawiadomienia inwestorów o liczbie przydzielonych Akcji.

5.2.5. Nadprzydział i opcja dodatkowego przydziału typu „green shoe”

Nie przewiduje się wystąpienia nadprzydziału lub opcji typu „green shoe”.

5.3. Cena

5.3.1. Wskazanie ceny, po której będą oferowane papiery wartościowe

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Emitent ustali i poda do publicznej wiadomości w formie aneksu do niniejszego Prospektu Przedział Cenowy.

Następnie zostanie przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane.

Cena Emisyjna Akcji Serii B zostanie ustalona w oparciu o wyniki procesu budowania Księgi Popytu odpowiednio przez Zarząd Emitenta oraz na podstawie rekomendacji Oferującego i podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane.

Zarząd Emitenta, zastrzega sobie prawo do ustalenia Ceny Emisyjnej Akcji Serii B niezależnie od wyniku przeprowadzonego procesu budowy Księgi Popyt. W takiej sytuacji Cena Emisyjna zostanie ustalona w oparciu o rekomendację Oferującego, na takim poziomie, aby zapewnić skuteczne przeprowadzenie Publicznej Oferty.

Pomimo, iż ostateczna Cena Emisyjna Akcji Serii B zostanie podana przed rozpoczęciem zapisów, Emitent zobowiązany jest poinformować inwestora o przysługującym mu prawie do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu. Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie osobie, która złożyła zapis przed

przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej cenie emisyjnej przysługuje prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przez złożenie w jednym z POK firmy inwestycyjnej oferującej Akcje Serii B oświadczenia, na piśmie, w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej cenie emisyjnej.

Zapisy w TMI i w TDI przyjmowane będą po Cenie Emisyjnej Oferowanych Akcji, która będzie stała i jednakowa dla obydwu transz.

Emitent uprzedza, że inwestorzy dokonujący zapisów na Akcje Serii B w Transzy Małych Inwestorów mogą być obciążani opłatami z tytułu przyjęcia zapisu na akcje w wysokości określonej przez poszczególne domy i biura maklerskie przyjmujące zapisy na Akcje Serii B.

Złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie skutkuje opodatkowaniem tej transakcji podatkiem dochodowym.

W świetle postanowień Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wydatek na nabycie akcji stanowi koszt uzyskania przychodu, który będzie zrealizowany dopiero przy zbyciu tych akcji (zasady dotyczące opodatkowania dochodów ze sprzedaży akcji zostały wskazane w pkt 4.11.2 Dokumentu Ofertowego).

Stosownie do postanowień art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż papierów wartościowych domom maklerskim i bankom prowadzącym działalność maklerską oraz sprzedaż papierów wartościowych dokonywana za pośrednictwem domów maklerskich lub banków prowadzących działalność maklerską jest zwolniona z podatku od czynności cywilnoprawnych, co oznacza, że złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie będzie skutkowało opodatkowaniem w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych.

5.3.2. Zasady podania do publicznej wiadomości ceny papierów wartościowych w ofercie

Informacja o wysokości Ceny Emisyjnej Akcji Serii B zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Serii B.

5.3.3. Prawo pierwokupu Akcji Oferowanych

Publiczna oferta Akcji Serii B jest subskrypcją otwartą w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 KSH, tym samym nie jest ofertą skierowaną do dotychczasowych akcjonariuszy. Dotychczasowi akcjonariusze zostali pozbawieni prawa poboru w stosunku do Akcji Serii B Uchwałą nr 23/2010 Walnego Zgromadzenia Spółki ED Invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru w drodze oferty publicznej.

Ze względu na specyfikę Publicznej Oferty nie występują prawa pierwokupu oraz prawa poboru.

5.3.4. Porównanie opłat ze strony inwestorów w ofercie publicznej oraz efektywnych wpłat gotówkowych dokonanych przez członków organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych albo osoby zarządzające wyższego szczebla lub osoby powiązane w transakcjach przeprowadzonych w ciągu ostatniego roku, lub też papierów wartościowych, które mają oni prawo nabyć

Członkowie Zarządu Emitenta, Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski w przeciągu ostatniego roku nabyli na podstawie umowy cywilno-prawnej akcje Emitenta w liczbie 2.500.000 sztuk każdy po cenie nominalnej tj. 0,05 zł.

Pozostali członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, osoby zarządzające wyższego szczebla oraz osoby powiązane nie nabywały za gotówkę akcji Spółki w ciągu ostatniego roku.

5.4. Plasowanie i gwarantowanie

5.4.1. Nazwa i adres koordynatora(ów) całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym Emitentowi lub oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta

Koordynatorem całości Publicznej Oferty jest Dom Maklerski BOŚ S.A. ul. Marszałkowska 78/80, Warszawa, występujący jako podmiot Oferujący.

Oferujący planuje zorganizować konsorcjum domów maklerskich, które będą przyjmować zapisy na Akcje Serii B w Transzy Małych Inwestorów. Lista domów maklerskich – członków Giełdy, uprawnionych do przyjmowania zapisów na Akcje Serii B zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust.2 Ustawy o Ofercie.

Nie przewiduje się koordynatorów zajmujących się częściami Publicznej Oferty oraz podmiotów zajmujących się plasowaniem w innych krajach. Publiczna Oferta jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

5.4.2. Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Emitent nie przewiduje korzystania z usług agentów ds. płatności.

Akcje Serii B zostaną zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

5.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań”.

Do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną. WZ Spółki udzieliło Zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia ewentualnej umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną.

Plasowania emisji na zasadzie „dołożenia wszelkich starań” podjął się Dom Maklerski BOŚ SA z siedzibą w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 78/80.

Kwota prowizji z tytułu plasowania Publicznej Oferty będzie uzależniona od ostatecznie uplasowanej wartości emisji Akcji Serii B i wynosi nie więcej niż 2,4% wartości emisji.

6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych wraz z określeniem tych rynków

Zamiarem Emitenta jest, aby inwestorzy mogli jak najwcześniej obracać objętymi Akcjami Serii B. W tym celu planowane jest dopuszczenie i wprowadzenie do notowań Praw do Akcji Serii B niezwłocznie po spełnieniu odpowiednich przesłanek przewidzianych prawem. Emitent dołoży wszelkich starań, aby niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii B na rachunkach w KDPW zostały zapisane PDA w liczbie odpowiadającej liczbie przydzielonych Akcji Serii B. PDA zostaną zapisane na rachunkach inwestorów.

Jednocześnie Emitent nie wyklucza możliwości rezygnacji z notowania PDA w przypadku wcześniejszej rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B.

Zarząd Emitenta będzie ubiegał się o równoczesne dopuszczenie i wprowadzenie akcji istniejących Serii A oraz Akcji Serii B, objętych Ofertą Publiczną, do obrotu giełdowego na rynku równoległym GPW.

Wprowadzenie Akcji będzie miało miejsce po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B.

Termin pierwszego notowania Akcji Emitenta zależy jednak głównie od terminu rejestracji sądowej Akcji Serii B. Z tego względu Emitent ma ograniczony wpływ na termin notowania Akcji na GPW. Emitent dołoży wszelkich starań, aby rozpoczęcie notowań Akcji Serii A i B mogło nastąpić w IV kwartale 2010 roku.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu giełdowego zależy od spełnienia przez Emitenta warunków określonych w Regulaminie Giełdy. Spełnienie regulaminowych, giełdowych wymogów dopuszczeniowych, całkowicie uzależnione jest od powodzenia Publicznej Oferty. Należy mieć na uwadze, że Zarząd Giełdy nie ma możliwości dopuszczenia do obrotu giełdowego- akcji, nie spełniających warunku określonego w §3 ust.2 pkt 1 Regulaminu Giełdy tj. minimalnej kapitalizacji, która wynosić powinna 10 mln euro.

Należy zatem liczyć się z ryzykiem, że w przypadku, gdy emisja Akcji Serii B nie dojdzie do skutku lub zostanie objęta mniejsza liczba akcji niż planowana emisja, Emitent ubiegając się o dopuszczenie do obrotu giełdowego, może nie spełnić warunków Regulaminu GPW w tym w szczególności warunku minimalnej kapitalizacji lub wymaganego progu rozproszenia.

Zgodnie z podjętą uchwałą ZWZ ED Invest S.A. Spółka nie przewiduje notowań Akcji na innym rynku niż rynku regulowanym GPW S.A.

6.2. Wszystkie rynki regulowane lub rynki równoważne, na których zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczone do obrotu

Akcje Emitenta nie są przedmiotem notowań na żadnym rynku regulowanym lub rynkach równoważnych.

6.3. Informacja dotycząca plasowania innych papierów wartościowych Emitenta

Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło w dniu 22 kwietnia 2010 roku uchwałę nr 25/2010, w której upoważniło Zarząd Emitenta do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, w okresie nie dłuższym niż 3 lata, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii C w liczbie nie mniejszej niż 147.500 (sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset) akcji i nie większej niż 442.500 (czteryście czterdzieści dwa tysiące pięćset) akcji o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, w drodze jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego. Każdorazowe podwyższenie kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Celem podwyższenia kapitału w zakładowego, w ramach emisji akcji serii C, jest wykonanie zobowiązań Spółki wynikających z umowy zawartej dnia 28 października 2008 roku pomiędzy EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. (poprzednikiem prawnym Spółki) a spółką AT Invest Sp. z o.o. Zarząd jest uprawniony do zaoferowania akcji serii C Spółki spółce AT Invest Sp. z o.o. w ramach subskrypcji prywatnej po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej tych akcji.

Akcje serii C zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu regulowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz będą miały formę zdematerializowaną.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może ograniczyć lub wyłączyć w całości prawo pierwszeństwa nabycia akcji serii C przez akcjonariuszy Spółki (prawo poboru) w stosunku do akcji emitowanych przez Zarząd w granicach limitu określonego powyżej.

6.4. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży („bid” i „offer”), oraz podstawowych warunków ich zobowiązania

Nie są tworzone żadne inne papiery wartościowe tej samej lub innej klasy co Akcje Serii B.

6.5. Informacje dotyczące plasowania innych papierów wartościowych Emitenta

Nie występują podmioty posiadające wiążące zobowiązanie do działania, jako pośrednicy w obrocie na

rynku wtórnym zapewniający płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży.

6.6. Działania stabilizujące cenę w związku z ofertą

Emitent nie przewiduje podjęcia działań zmierzających do stabilizacji kursu akcji przed, w trakcie oraz po przeprowadzeniu Publicznej Oferty.

7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą

Na podstawie niniejszego Prospektu nie są oferowane akcje Emitenta będące w posiadaniu obecnych akcjonariuszy.

7.1. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Zgodnie ze złożonymi przez Zofię Egierską – pełniącą funkcję Prezesa Zarządu, Jerzego Dyrca – pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu, Marka Uzdowskiego - pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu, Zbigniewa Wasilewskiego - pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu, oświadczeniami, posiadane przez ww. osoby akcje Emitenta nie będą przedmiotem zbycia w obrocie giełdowym oraz pozagiełdowym w okresie 12 miesięcy od dnia przydziału Akcji Serii B w Ofercie Publicznej (szczegółowy opis dotyczący ograniczeń w zbywaniu akcji przez członków Zarządu pkt. 14.2.3. Prospektu).

8. Koszty emisji / oferty

8.1. Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowa wielkość wszystkich kosztów emisji lub oferty

Ponieważ w chwili obecnej nie jest znana Cena Emisyjna Akcji Serii B, nie można dokładnie określić wpływów netto z Publicznej Oferty.

Na szacunkową kwotę kosztów emisji Akcji Serii B składają się koszty sporządzenia Prospektu oraz koszty przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty Akcji Serii B.

Szacunkowe prowizje i koszty przedstawia tabela poniżej.

Wyszczególnienie	(w tys. zł)
Koszty sporządzenia Prospektu Emisyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, działania promocyjne i reklamowe	913,0
Koszty administracyjne, audyt, opłaty sądowe i notarialne	182,0
Koszt druku i publikacji Prospektu oraz ogłoszeń obligacyjnych	15,0
Razem:	1.100,0

Źródło: Emitent

Zgodnie z art. 36 pkt. 2b Ustawy o Rachunkowości koszty zgromadzenia kapitału poprzez emisję Akcji Serii B zmniejszą kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną Akcji Serii B. Ewentualne pozostałe koszty zostaną zaliczone do kosztów finansowych.

Emitent opublikuje informacje dotyczące przychodów z subskrypcji Akcji Serii B, jak również całkowitych kosztów Oferty Publicznej w formie raportu bieżącego natychmiast po zamknięciu Oferty Publicznej zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie.

Wskazane powyżej koszty oferty nie obejmują kosztów związanych ze zobowiązaniem Spółki do zaoferowania w ramach subskrypcji prywatnej akcji serii C spółce AT Invest Sp. z o.o. (opisanym szczegółowo w pkt. 6.3 Dokumentu Ofertowego).

9. Rozwodnienie

9.1. Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą

Poniżej podana została wielkość i wartość procentowa rozwodnienia spowodowanego ofertą Akcji Serii B:

Seria akcji	Liczba akcji		Udział w kapitale zakładowym po ofercie	
	minimalna	maksymalna	minimalna	maksymalna
Akcje Serii A	10.000.000	10.000.000	99,99%	76,92%
Akcje Serii B	1	3 000.000	0,01%	23,08%

Źródło: Emitent

Strukturę kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia Prospektu przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko/Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki
Zofia Egierska	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Jerzy Dyrz	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Marek Uzdowski	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Zbigniew Wasilewski	2.500.000	25,00%	2.500.000	25,00%
Razem:	10.000.000	100%	10.000.000	100%

Źródło: Emitent

W ramach emisji Akcji Serii B, Emitent zamierza wyemitować 3. 000.000 akcji zwykłych na okaziciela.

Przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie zaoferowane do objęcia Akcje Serii B oraz dotychczasowi akcjonariusze nie obejmą Akcji Serii B, akcje ulegną rozwodnieniu w sposób przedstawiony poniżej.

Imię i nazwisko/Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki
Zofia Egierska	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Jerzy Dyrz	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Marek Uzdowski	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Zbigniew Wasilewski	2.500.000	19,23%	2.500.000	19,23%
Nabywcy Akcji Serii B	3.000.000	23,08%	3.000.000	23,08%
Razem:	13.000.000	100%	13.000.000	100%

Źródło: Emitent

10. Informacje dodatkowe

10.1. Opis zakresu działań doradców związanych z emisją

Podmiot Oferujący

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zawartej w dniu 15 lutego 2010 r., która obejmuje w szczególności obsługę publicznej oferty Akcji Serii B, przygotowanie dokumentacji wymaganej przepisami prawa w związku z wprowadzeniem Akcji Serii A, Serii B oraz PDA Serii B do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez GPW w zakresie przewidzianym dla firmy inwestycyjnej oraz działanie jako firma inwestycyjna oferująca Akcje Serii B, za pośrednictwem której Spółka złożyła wnioski do KNF o zatwierdzenie Prospektu.

Ponadto obejmuje usługi doradcze na rzecz Emitenta przy sporządzeniu następujących części Prospektu emisyjnego ED Invest S.A.: Czynniki Ryzyka pkt. 3; Dokument Rejestracyjny pkt. 1.2; Dokument Ofertowy pkt. 5, 6, 7, 8, 9, 10.1. (w zakresie dotyczącym zakresu działań DM BOŚ SA) oraz odpowiadające tym punktom elementy Podsumowania a także Załączniki nr 5, 6, 7 i 8.

Doradca Finansowy

AT INVEST Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie pełniąc rolę doradcy finansowego Emitenta.

AT INVEST Sp. z o.o. doradzała Emitentowi w kwestiach koncepcji podwyższenia kapitału zakładowego poprzez publiczną emisję Akcji Serii B oraz przy czynnościach związanych z przeprowadzeniem publicznej oferty Akcji Serii B.

AT INVEST Sp. z o. o. doradzała Emitentowi przy sporządzeniu Prospektu, w szczególności przy sporządzeniu następujących części Prospektu emisyjnego ED Invest S.A.: Czynniki Ryzyka: punkty 1. i 2.; Dokument Rejestracyjny: punkty 1.4, 2, 3, 5.2, 6.1-6.4, 7, 9, 10, 11.1, 12, 13.1, 13.2, 13.4, 23, 24; Dokument Ofertowy: punkty 3.3, 3.4, 10.2.

Doradca Prawny

Kancelaria Chłopecki, Sobolewska i Wspólnicy Doradcy Prawni Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie pełniąc rolę doradcy prawnego Emitenta.

Kancelaria doradzała Emitentowi w kwestiach prawnych związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego poprzez publiczną emisję Akcji Serii B.

Kancelaria doradzała Emitentowi przy sporządzeniu Prospektu, w szczególności przy sporządzeniu następujących części Prospektu emisyjnego ED Invest S.A.: Dokument Rejestracyjny: punkty 1.3, 5.1, 6.5, 8, 10.4, 11.2, 14-11, 20,8, 21, 22, 25 ; Dokument Ofertowy: punkt 4.

Biegły Rewident

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest biegłym rewidentem badającym sprawozdanie finansowe Emitenta za 2008 i 2009 r. HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. doradzała w kwestiach związanych z prezentacją historycznych danych finansowych w związku z przeprowadzeniem publicznej oferty Akcji Serii B, a także wydała raport na temat prognoz finansowych zamieszczonych w Prospekcie.

10.2. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

W Dokumencie Ofertowym, nie występują informacje, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

10.3. Dane na temat eksperta

W Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje od osób określanych jako eksperci.

10.4. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone. Źródła tych informacji

Informacje w przedmiotowym zakresie zostały zamieszczone w punkcie 23.2 Dokumentu Rejestracyjnego Prospektu.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1: Statut

TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI AKCYJNEJ ED invest S.A.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Firma Spółki brzmi: ED invest Spółka Akcyjna. -----
2. Spółka może używać skrótu firmy: ED invest S.A., a także wyróżniającego ją znaku graficznego. -----

§ 2

Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----

§ 3

1. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą ED invest Sp. z o. o. -----
2. Spółka może działać na obszarze Rzeczypospolitej Polski i poza jej granicami. -----
3. Spółka może powoływać oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne, jak również posiadać akcje, udziały oraz inne tytuły uczestnictwa w innych spółkach handlowych na terenie kraju jak i za granicą. -----

§ 4

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 5

1. Przedmiotem działalności gospodarczej jest: -----
16.23.Z - Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa, -----
23.6 - Produkcja wyrobów z betonu, cementu i gipsu, -----
23.7 - Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia, -----
25.11.Z - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części, -----
25.12.Z - Produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej, -----

- 25.9 - Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, -----
- 32.99.Z - Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
- 33.11.Z - Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych, -----
- 33.20.Z - Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia, -----
- 38.2 - Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów,-----
- 38.3 - Odzysk surowców, -----
- 39.0 - Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami, -----
- 41 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,-----
- 42.1 - Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych, -----
- 42.2 - Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 42.9 - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,-----
- 43.1 - Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,-----
- 43.2 - Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 43.3 - Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, -----
- 43.9 - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,-----
- 46.13.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych, 46.14.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów, -----
- 46.73.Z - Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, -----
- 46.74.Z - Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejjego, -----
- 46.77.Z - Sprzedaż hurtowa odpadów i złomu,-----
- 49.4 - Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przewoźnikami, 52.1 - Magazynowanie i przechowywanie towarów, -----
- 52.2 - Działalność usługowa wspomagająca transport, -----
- 55.1 - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----
- 55.9 - Pozostałe zakwaterowanie,-----
- 59.11.Z - Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych, -----
- 59.13.Z - Działalność związana z dystrybucją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,-----
- 59.2 - Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych, -----
- 64.19.Z - Pozostałe pośrednictwo pieniężne,-----

- 64.92.Z - Pozostałe formy udzielania kredytów, -----
- 64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
- 66.19.Z - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
- 68.1 - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 68.2 - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
- 68.3 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie, -----
- 70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
- 71.1 - Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne, -----
- 77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- 77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,-----
- 77.39.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 81.1 - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, -----
- 81.2 - Sprzątanie obiektów, -----
- 81.3 - Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,-----
2. Możliwa jest zmiana przedmiotu działalności Spółki bez wykupu, jeżeli uchwała powzięta będzie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. --

§ 6

W przypadku, gdy prowadzenie jakiegokolwiek działalności wymaga koncesji lub zezwolenia, Spółka będzie prowadzić taką działalność po uzyskaniu takiej koncesji lub zezwolenia.-----

III. KAPITAŁ I AKCJE

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) i dzieli się na 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela Serii A, o numerach od 01 (zero, jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) i o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja. -----
2. Akcje Spółki kolejnej emisji mogą być imienne lub na okaziciela. -----
3. Akcje imienne w każdym momencie mogą być zamienione na akcje na okaziciela na żądanie Akcjonariusza zgłoszone Spółce.-----
4. Akcje na okaziciela nie mogą być zamieniane na akcje imienne. -----
5. Wszystkie akcje Spółki dają równe prawo do dywidendy i równe prawo co do głosu na Walnym Zgromadzeniu. -----

6. Wpłaty na akcje mogą być dokonywane wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. -----
7. Akcje Serii A zostały pokryte w całości i wydane za majątek ED invest spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.-----

§ 7a

1. Zarząd jest uprawniony w okresie nie dłuższym niż 3 lata do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela Serii C o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, w liczbie nie mniejszej niż 147.500 (sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset) akcji i nie większej niż 442.500 (czteryście czterdzieści dwa tysiące pięćset) akcji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 7.375,00 zł (siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) i nie większej niż 22.125,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące sto dwadzieścia pięć złotych), w drodze jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach wyżej określonych (kapitał docelowy). -----
2. Wysokość kapitału docelowego nie może przekraczać trzech czwartych kapitału zakładowego na dzień udzielenia upoważnienia Zarządowi. -----
3. Każdorazowe podwyższenie kapitału zakładowego w granicach określonych w ust. 1 wymaga zgody Rady Nadzorczej.-----
4. Zarząd jest uprawniony do zaoferowania akcji Spółki, o których mowa w ust. 1 spółce AT Invest Sp. z o.o. w ramach subskrypcji prywatnej po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej tych akcji.-----
5. Zarząd jest uprawniony do podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu realizację postanowień ust. 1 – 4.-----
6. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może ograniczyć lub wyłączyć w całości prawo pierwszeństwa nabycia akcji przez akcjonariuszy Spółki (prawo poboru) w stosunku do akcji emitowanych przez Zarząd w granicach limitu określonego w ust. 1.-----
7. Postanowienia niniejszego paragrafu służą wykonaniu zobowiązań Spółki wynikających z umowy zawartej dnia 28 października 2008 roku pomiędzy EDBUD Nieruchomości Sp. z o.o. (poprzednikiem prawnym Spółki) a spółką AT Invest Sp. z o.o.-----

§ 8

1. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa.-----
2. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji imiennych lub na okaziciela, wydawanych za wkłady pieniężne lub za wkłady niepieniężne, albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Na zasadach wynikających z kodeksu spółek handlowych kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki. Akcje wydawane za wkład pieniężny powinny być opłacone w całości przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego.

§ 9

1. Akcje Spółki mogą być umarzane poprzez obniżenie kapitału zakładowego, w tym z czystego zysku. Akcja może być umorzona za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia jej przez Spółkę (umorzenie

- dobrowolne). -----
2. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna w szczególności określać podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi umorzonych akcji bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. -----
 3. Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu.-----

IV. WŁADZE SPÓŁKI

§ 10

Organami Spółki są:-----

- 1) Zarząd, -----
- 2) Rada Nadzorcza, -----
- 3) Walne Zgromadzenie. -----

ZARZĄD

§ 11

1. Zarząd jest wieloosobowy, składa się z od 2 (dwóch) do 4 (czterech) członków, w tym Prezesa i Wiceprezesów. -----
2. Członków Zarządu powołuje się na wspólną kadencję trwającą 1 (jeden) rok. Liczbę i funkcje członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, która również powołuje i odwołuje członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesów, a także ustala ich wynagrodzenie. Członkowie Zarządu mogą być powoływani ponownie na dalsze kadencje. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z ważnych powodów może w każdym czasie odwołać członków Zarządu.-----
3. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, a także wskutek śmierci, rezygnacji lub odwołania. Członek Zarządu składa rezygnację na piśmie Radzie Nadzorczej. -----
4. W umowie między Spółką, a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu nie będący pracownikami Spółki mogą otrzymywać wynagrodzenie na podstawie zawartej z nimi umowy innej niż umowa o pracę i/lub świadczenie z tytułu pełnionych funkcji. -----

§ 12

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. -----
2. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz spełniać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki. Do zakresu działania Zarządu należą w szczególności:-----

- a) prowadzenie przedsiębiorstwa Spółki, -----
 - b) sporządzanie sprawozdania, bilansu, rachunku zysków i strat w sposób i w terminach przewidzianych w obowiązujących przepisach prawnych, -----
 - c) prowadzenie księgi protokołów Walnego Zgromadzenia, jak też księgi podejmowanych uchwał, -----
 - d) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia, -----
 - e) wszystkie sprawy nie zastrzeżone do właściwości pozostałych organów Spółki. -----
3. Regulamin Zarządu określi szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd i przedstawia go do akceptacji Radzie Nadzorczej najpóźniej w terminie 30 dni od rozpoczęcia kadencji Zarządu. Rada Nadzorcza zatwierdza lub wnosi uwagi do Regulaminu Zarządu na pierwszym posiedzeniu Rady po otrzymaniu projektu Regulaminu od Zarządu. -----
4. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki. Uchwały Zarządu wymagają, w szczególności: -----
- a) regulamin Zarządu, -----
 - b) regulamin organizacyjny przedsiębiorstwa Spółki, -----
 - c) tworzenie i likwidacja oddziałów, -----
 - d) zaciąganie kredytów i pożyczek, -----
 - e) przyjmowanie projektów rocznych budżetów oraz strategicznych planów wieloletnich w celu przedstawienia ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, -----
 - f) zaciąganie zobowiązań lub rozporządzanie prawem o wartości powyżej dwukrotności kapitału zakładowego Spółki, z zastrzeżeniem postanowień § 16 ust. 1 lit. l, o, q, r, s. -----
5. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. -----

§ 13

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnionych jest trzech członków Zarządu działających łącznie albo dwóch członków Zarządu działających łącznie z prokurentem. -----
2. Do dokonywania określonych czynności lub czynności określonego rodzaju mogą być ustanawiani pełnomocnicy działający samodzielnie lub łącznie. -----
3. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności Spółki. -----

RADA NADZORCZA

§14

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powoływanych na wspólną kadencję trwającą 2 (dwa) lata. -----
2. Z zastrzeżeniem ustępu 4 poniżej, członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie wskazuje

- Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
3. Rada działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu, określającego jej organizację i sposób wykonywania czynności.-----
 4. Członkowie pierwszej Rady Nadzorczej zostają powołani uchwałą Walnego Zgromadzenia w toku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.-----
 5. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a także Sekretarza Rady na pierwszym posiedzeniu nowej kadencji.
 6. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady, którym przewodniczy. Pod nieobecność Przewodniczącego Rady Nadzorczej jego obowiązki i uprawnienia przejmuje Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
 7. Rada Nadzorcza działa kolegialnie podejmując uchwały bezwzględną większością głosów.-----
 8. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy pełnienia funkcji oraz w innych przypadkach określonych w kodeksie spółek handlowych.-----
 9. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.-----
 10. Członek Rady Nadzorczej rezygnację składa Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek bezzwłocznie powiadomić o tym fakcie Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w sytuacji, gdy rezygnację złożył Przewodniczący Rady Nadzorczej.-----

§ 15

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia zgodnie z potrzebą, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał.-----
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub Członka Rady Nadzorczej. Wraz z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej wnioskodawca zobowiązany jest podać proponowany porządek obrad.-----
3. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili powzięcia przez Przewodniczącego wiadomości o treści wniosku. Porządek obrad powinien uwzględniać, co najmniej punkty zaproponowane przez wnioskodawcę, a może być rozszerzony także o inne punkty zaproponowane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust. 2 i 3, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając do wiadomości wszystkich członków Rady Nadzorczej datę, miejsce i proponowany porządek obrad.-----
5. Posiedzenie Rady może także odbyć się bez formalnego zwołania, o którym mowa powyżej, jeżeli wszyscy członkowie Rady wyrażą na to zgodę oraz żaden z nich nie zgłosi sprzeciwu co do porządku obrad posiedzenia.-----
6. Oświadczenia kierowane do Rady Nadzorczej pomiędzy posiedzeniami dokonywane są wobec Przewodniczącego Rady, a gdy jest to niemożliwe wobec Wiceprzewodniczącego Rady.-----
7. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.-----

8. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----
9. Podejmowanie uchwał określonych w ust. 7 i 8 nie dotyczy wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególne funkcje w Radzie.-----
10. Każdy z członków Rady Nadzorczej może przyprowadzać na posiedzenia Rady Nadzorczej doradcę, który ma prawo do udziału w dyskusji nie mając jednak prawa do udziału w głosowaniu.-----
11. Członkom Rady Nadzorczej może być wypłacone wynagrodzenie ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.-----

§ 16

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:-----
 - a) sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,---
 - b) ocena sprawozdań, o których mowa w art. 395 § 2 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,-----
 - c) wyznaczanie oraz zwalnianie biegłych rewidentów do corocznego badania sprawozdań finansowych Spółki oraz zatwierdzanie istotnej zmiany sposobu prowadzenia rachunkowości, o ile zmiana taka nie wynika z obowiązujących przepisów prawa,-----
 - d) delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności,-----
 - e) opiniowanie rocznych i okresowych sprawozdań Zarządu,-----
 - f) opiniowanie i zatwierdzanie planów ekonomicznych Spółki, okresowych planów jej rozwoju oraz jej budżetu,-----
 - g) rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków Zarządu,-----
 - h) podejmowanie działalności gospodarczej w nowych gałęziach gospodarki, o ile nie wynikają one z zatwierdzonego rocznego planu Spółki,-----
 - i) zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,-----
 - j) zwoływanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w czasie ustalonym w Statucie,-----
 - k) zwoływanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ilekroć Rada uzna to za wskazane,-----
 - l) udzielanie zgody na zawarcie przez Zarząd istotnych umów z podmiotami powiązanymi, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2009 r. Nr 33, poz. 259 z późn. zm.). Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy, -----
- m) zatwierdzanie regulaminu organizacyjnego przedsiębiorstwa Spółki,-----
 - n) opiniowanie wniosku o likwidację Spółki przed jego przedstawieniem Walnemu Zgromadzeniu,
 - o) udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań lub rozporządzenie prawem o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,-----
 - p) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu Spółki funkcji członka Zarządu w spółkach zależnych od Spółki,-----
 - q) udzielanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziałów w nieruchomości przez Spółkę. Zgody Rady Nadzorczej nie wymaga sprzedaż gotowych mieszkań i lokali użytkowych, dokonywana w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę, -----
 - r) udzielanie zgody na ustanowienie hipoteki lub zastawu na składnikach majątku Spółki, poręczenie długu osoby trzeciej lub poręczenie weksla o wartości wyższej niż dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,-----
 - s) udzielanie zgody na objęcie, nabycie, zbycie akcji lub udziałów w innych spółkach,-----
 - t) wyrażanie zgody na reprezentowanie Spółki przez członków Zarządu w stosunkach ze spółkami zależnymi, w szczególności do jednoczesnego reprezentowania lub współreprezentowania spółek od nich zależnych w stosunkach ze Spółką, jako członek zarządu wszystkich spółek.-----
2. Wypełniając obowiązki Rada Nadzorcza może kontrolować wszelkie działania Spółki, żądać od Zarządu i pracowników Spółki przedstawienia sprawozdań i składania wyjaśnień, a także dokonywać kontroli aktywów, sprawdzać księgi i dokumenty finansowe.-----
3. W przypadkach zawierania umów pomiędzy spółką a członkami Zarządu Rada Nadzorcza może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. -

§ 17

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, z zastrzeżeniem postanowień § 15 ust. 7, 8, 10.-----
2. Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi. Członek Niezależny powinien spełniać następujące warunki:-----
 - a) do Rady Nadzorczej mogą być powołani przez Walne Zgromadzenie dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej, z których jeden powinien pełnić funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolności niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa w niniejszym przepisie. Przy zgłaszaniu kandydatury członka Rady Nadzorczej, a następnie w uchwale powołującej niezależnego członka Rady Nadzorczej lub w podjętej bezpośrednio po wyborach osobnej uchwale zaznacza się, że dana osoba została powołana jako niezależny członek Rady

- Nadzorczej, -----
- b) Niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria: -----
- nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osoba świadcząca na rzecz Spółki prace lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do których należy Spółka, -----
 - nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
 - nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
 - w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenie poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,-----
 - nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki,-----
 - nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, -----
 - nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadcząca prace lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze,-----
 - w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki,-----
 - w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego, -----
- c) za osobę bliską dla celów ustępu poprzedzającego uznaje się małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i przysposabiających, rodzeństwo i powinowatych w linii prostej do drugiego stopnia,-----
- d) wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w ust. 2 wraz z zobowiązaniem, iż nie zwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje nie spełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie.-----

3. Niespełnienie przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej kryteriów określonych w ust. 2 nie wpływa na ważność podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał.-----

WALNE ZGROMADZENIE

§ 18

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne albo nadzwyczajne.-----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd corocznie najpóźniej do 30 czerwca następnego roku obrotowego lub przez Radę Nadzorczą jeżeli Zarząd w tym terminie nie podejmie stosownej uchwały zwołującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie.-----
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza z własnej inicjatywy, ilekroć organy te uznają to za wskazane. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i powołać Przewodniczącego tego Zgromadzenia.-----

§ 19

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.-----
2. Zarząd ma obowiązek umieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy zgłoszone na piśmie przez choćby jednego członka Rady Nadzorczej.-----
3. Akcjonariusz bądź akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, Sąd Rejestrowy może upoważnić do zwołania tego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z przedmiotowym żądaniem. Sąd wyznacza Przewodniczącego tego Zgromadzenia.-----
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Dopuszcza się możliwość złożenia żądania w postaci elektronicznej. Zarząd jest zobowiązany ogłosić zmiany wprowadzone w porządku obrad na żądanie Akcjonariusza (Akcjonariuszy) nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.-----
5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Podczas Walnego Zgromadzenia każdy akcjonariusz może zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.-----

§ 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, jeżeli niniejszy Statut lub ustawa nie stanowią inaczej. -----
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, jeżeli niniejszy Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.-----
3. Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczą.-----

§ 21

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia poza innymi sprawami wymienionymi w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa należy w szczególności: -----

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,-----
- b) udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
- c) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,-----
- d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego, -----
- e) przeznaczenie zysku i określenie sposobu pokrycia strat, -----
- f) ustalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, -----
- g) rozwiązanie, likwidacja, łączenie i podział lub przekształcanie Spółki, -----
- h) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki i umarzanie akcji przez Spółkę, -----
- i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,-----
- j) zmiana Statutu Spółki,-----
- k) sprawowanie kontroli nad działalnością Rady Nadzorczej,-----
- l) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.-----

V. GOSPODARKA SPÓŁKI**§ 22**

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----

§ 23

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:-----

- a) kapitał zakładowy,-----
 - b) kapitał zapasowy, -----
 - c) kapitał rezerwowy. -----
2. Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały na początku i w trakcie roku obrotowego.-----
 3. Walne Zgromadzenie może tworzyć fundusze celowe. Zasady gospodarowania funduszami celowymi określa regulamin przygotowany przez Zarząd i zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----

§ 24

1. Zarząd Spółki obowiązany jest, w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego, sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki w roku obrotowym poddać sprawozdanie finansowe badaniu biegłego rewidenta i wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta złożyć do badania Radzie Nadzorczej, a następnie przedstawić wraz ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu w celu zatwierdzenia.-----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się corocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.-----

§ 25

1. Podział zysku albo pokrycie straty określi uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
2. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć zysk na:-----
 - a) dywidendę dla akcjonariuszy, -----
 - b) pozostałe kapitały i fundusze lub inne cele, określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
3. W uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału czystego zysku ustala się dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy.-----
4. Termin wypłaty dywidendy, o ile nie został ustalony uchwałą Walnego Zgromadzenia, ustala i ogłasza Zarząd Spółki.-----

VI. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI

§ 26

- Rozwiązanie Spółki powodują: -----
- a) uchwałą Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę, zaprotokołowana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego,-----
 - b) ogłoszenie upadłości Spółki,-----
 - c) inne przyczyny przewidziane prawem.-----

§ 27

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. -----

§ 28

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, jeżeli uchwała w przedmiocie likwidacji nie zawiera postanowień, co do ustanowienia likwidatorów. -----
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§ 29

1. Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem 1 roku od daty ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. -----
2. Podziału majątku dokona uchwałą Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. -----

Załącznik nr 2: KRS

CODo CI/10.06/71/2010 Operator: KOCH BARBARA Strona 1 z 9

Nr pisma wnioskodawcy:

CENTRALNA INFORMACJA
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. CZERNIAKOWSKA 100
00454 Warszawa

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.06.2010 godz. 09:02:58

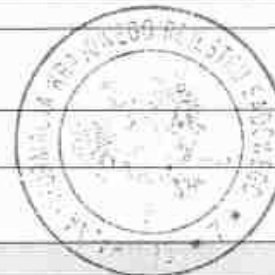
Numer KRS: **0000321820**

**ODPIS AKTUALNY
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	20.01.2009			
Ostatni wpis	Numer wpisu	5	Data dokonania wpisu	28.05.2010
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/14084/10/464		
	Dzielnice sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dania podmiotu	
1. Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2. Numer REGON/NIP	---
3. Firma, pod którą spółka działa	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA
4. Dane o wcześniejszej rejestracji	---
5. Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE



Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1. Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2. Adres	ul. BORA KOMOROWSKIEGO, nr 35, lok. 218, miejsc. WARSZAWA, kod 03-982, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA

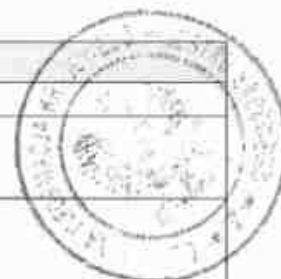
Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

CODo CI/10.06/71/2010 Operator: KOCH BARBARA Strona 2 z 9

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	22.12.2008 NOTARIUSZ JOANNA LEWCZUK JOANNA LEWCZUK KANCELARIA NOTARIALNA, ALEJA KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 18, LOK. 3A, 02-797 WARSZAWA REP. A NR 10048/2008
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 22.06.2009 R., REP. A NR 5815/2009, NOTARIUSZ TERESA JAMRÓZ- WIŚNIEWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. SIENNA 72/5, ZMIANA § 7 UST. 1, § 7 UST. 3, § 7 UST. 7, § 12 UST. 1, § 21 UST. 1
	3	DNIA 15.12.2009 R. PRZED NOTARIUSZEM TERESA JAMRÓZ - WIŚNIEWSKĄ ZA REP. A NR 12095/2009 DOKONANO NASTĘPUJĄCYCH ZMIAN STATUSU SPÓŁKI: § 3; § 7 UST. 1; § 7 UST. 5
	4	22.04.2010, REPERTORIUM A NR 3109/2010, NOTARIUSZ TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA: § 3, § 5, § 7, DODANO § 7A USUNIĘTO § 8 W ZWIĄZKU Z USUNIĘCIEM DOTYCHCZASOWEGO § 8 STATUTU SPÓŁKI, ZMIENIA SIĘ NUMERACJĘ DOTYCHCZASOWYCH § 9 - § 30 STATUTU SPÓŁKI, W TEN SPOSOB, IŻ NADAJE SIĘ JM ODPOWIEDNIO ODPOWIEDNIO NUMERACJĘ § 8 - § 29 ZMIANA § 9 (DOTYCHCZASOWY § 10), § 11 (DOTYCHCZASOWY § 12), § 12 (DOTYCHCZASOWY 13); § 13 (DOTYCHCZASOWY § 14), § 14 (DOTYCHCZASOWY § 15), § 16 (DOTYCHCZASOWY § 17), § 17 (DOTYCHCZASOWY § 18), § 18 (DOTYCHCZASOWY § 19), § 19 (DOTYCHCZASOWY § 20), § 20 (DOTYCHCZASOWY § 21), § 21 (DOTYCHCZASOWY § 22), § 22 (DOTYCHCZASOWY § 23)

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczanego do ogłoszeń spółki	---
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE



Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI ED INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA NA PODSTAWIE ART. 362 § 1 KSH 22 GRUDNIA 2008 ROKU (UCHWAŁA NR 1 - AKT NOTARIALNY REP. A NR 10048/2008) ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI ED INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	---
Podrubryka 1	
Podmioty, z których powstała spółka	
1	1. Nazwa lub firma ED INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

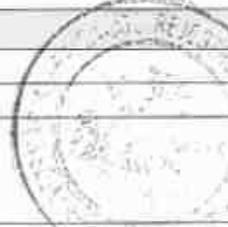
CODo CI/10.06/71/2010 Operator: KOCH BARBARA Strona 3 z 9

3.Numer w rejestrze	0000175022
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
5.Numer REGON	012820030

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	500 000,00 zł.
2.Wysokość kapitału docelowego	22 125,00 zł.
3.Liczba akcji wszystkich emisji	10000000
4.Wartość nominalna akcji	0,05 zł.
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	500 000,00 zł.
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	—
Podrubryka 1	
Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	10000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE



Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych	
Brak wpisów	

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

CODo

CI/10.06/71/2010

Operator: KOCH BARBARA

Strona 4 z 9

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONYCH JEST TRZECH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE ALBO DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DYRCZ
	2.Imiona	JERZY KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	51120400517
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	EGIERSKA
	2.Imiona	ZOFIA HALINA
	3.Numer PESEL/REGON	56010800066
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	UZDOWSKI
	2.Imiona	MAREK
	3.Numer PESEL/REGON	64031100179
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WASILEWSKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON	58122102270
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	----



Rubryka 2 - Organ nadzoru

CODo	CI/10.06/71/2010	Operator: KOCH BARBARA	Strona 6 z 9
13	41, ,	ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW	
14	42, 1, ,	ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG KOŁOWYCH I SZYNOWYCH	
15	42, 2, ,	ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ RUROCIĄGÓW, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH I ELEKTROENERGETYCZNYCH	
16	42, 9, ,	ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ	
17	43, 1, ,	ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ	
18	43, 2, ,	WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH, WODNO-KANALIZACYJNYCH I POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH	
19	43, 3, ,	WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH	
20	43, 9, ,	POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE	
21	46, 13, Z,	DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ DREWNA I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH	
22	46, 14, Z,	DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ MASZYN, URZĄDZEŃ PRZEMYSŁOWYCH, STATKÓW I SAMOLOTÓW	
23	46, 73, Z,	SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO	
24	46, 74, Z,	SPRZEDAŻ HURTOWA WYROBÓW METALOWYCH ORAZ SPRZĘTU I DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA HYDRAULICZNEGO I GRZEJNEGO	
25	46, 77, Z,	SPRZEDAŻ HURTOWA DOPADCÓW I ŻELU	
26	49, 4, ,	TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW ORAZ DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PRZEPROWADZANIEM	
27	52, 1, ,	MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW	
28	52, 2, ,	DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT	
29	55, 1, ,	HOTELE I PODRÓBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA	
30	55, 9, ,	POZOSTAŁE ZAKWATEROWANIE	
31	59, 11, Z,	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z PRODUKCJĄ FILMÓW, NAGRAŃ WIDEO I PROGRAMÓW TELEWIZYJNYCH	
32	59, 13, Z,	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z DYSTRYBUCJĄ FILMÓW, NAGRAŃ WIDEO I PROGRAMÓW TELEWIZYJNYCH	
33	59, 2, ,	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE NAGRAŃ DŹWIĘKOWYCH I MUZYCZNYCH	
34	64, 19, Z,	POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE	
35	64, 92, Z,	POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW	
36	64, 99, Z,	POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH	
37	66, 19, Z,	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH	
38	68, 1, ,	KUPIWO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
39	68, 2, ,	WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	
40	68, 3, ,	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WYKONYWANA NA ZLECENIE	
41	70, 22, Z,	POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA	
42	71, 1, ,	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITECTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE	
43	77, 12, Z,	WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI	
44	77, 32, Z,	WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH	
45	77, 39, Z,	WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR	

CODo CI/10.06/71/2010 Operator: KOCH BARBARA Strona 7 z 9

MATERIALNYCH, GDZIE INDIJEM NIESKLASYFIKOWANE	
46	81. 1. , DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
47	81. 2. , SPRZĄTANIE OBIEKTÓW
48	81. 3. , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	26.06.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	2	17.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	2	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	2	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	2	*****	01.01.2009 - 31.12.2009

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

CODo	CI/10.06/71/2010	Operator: KOCH BARBARA	Strona 8 z 9
------	------------------	------------------------	--------------

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów



Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
--

CODo	CI/10.06/71/2010	Operator: KOCH BARBARA	Strona 9 z 9
------	------------------	------------------------	--------------

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Warszawa, 10.06.2010 godz: 09:02:58

Podpis



KOCH BARBARA



Załącznik nr 3: Definicje i skróty zastosowane w Prospekcie Emisyjnym

Akcje, Akcje Spółki	Akcje Serii A i Akcje Serii B spółki ED invest S.A.
Akcje Serii A	10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii A spółki ED invest S.A. o wartości nominalnej 0,05 zł. każda
Akcje Serii B, Akcje Oferowane	od 1 do 3.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii B Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł. każda
Biegły Rewident	HLB Sarnowski & Wiśniewski Spółka z o.o.
Cena Emisyjna	Cena, po jakiej inwestorzy obejmować będą Akcje Serii B emitowane przez Spółkę w ramach publicznej subskrypcji
Deklaracja Zainteresowania Nabyciem Akcji, Deklaracja Zainteresowania, Deklaracja	Wiążące deklaracje zainteresowania nabyciem Akcji Oferowanych w Transzy Dużych Inwestorów składane w czasie budowania Księgi Popytu.
Doradca Finansowy	AT Invest Sp. z o.o
Doradca Prawny	Chłopecki, Sobolewska i Wspólnicy Doradcy Prawni Sp. k.
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dyrektywa 2003/71/WE	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE
Dyspozycja Deponowania	Dyspozycja zaksięgowania papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych złożona przez inwestora w momencie składania zapisu na Akcje Serii B.
Emitent, ED invest S.A., Spółka	ED invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
EUR, Euro	Euro – jednostka monetarna Unii Europejskiej
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna w Warszawie
Kodeks Cywilny, KC, k.c.	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, ze zm.)
Kodeks Pracy, KP, k.p.	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jednolity: Dz.U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94, ze zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, ze zm.)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Księga Popytu	Rejestr składany przez inwestora wiążących Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych w TDI
Lista Wstępnego Przydziału	Lista inwestorów, którzy złożyli wiążące Deklarację Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych w TDI, zawierające liczbę Akcji Oferowanych, które zainteresowani chcąabyć oraz proponowaną cenę z Przedziału Cenowego
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZ	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED invest Spółka Akcyjna
Oferujący, DM BOŚ S.A.	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie
PDA	Prawa do Akcji Serii B

PKB	Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	Złoty – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
POK	Punkt Obsługi Klientów przyjmujący zapisy na Akcje Serii B
Prawo Bankowe	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo Bankowe (tekst jednolity – Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, ze zm.)
Prawo Dewizowe	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 roku Prawo dewizowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 141, poz. 1178, ze zm.)
Prawo zamówień publicznych	Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655, ze zm.)
Prospekt, Prospekt Emisyjny	Niniejszy prospekt emisyjny spółki ED invest S.A., będący jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Ofercie Publicznej 3.000.000 Akcji Serii B oraz dopuszczeniem do obrotu regulowanego Akcji Serii A i Serii B, sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem o Prospekcie
Przedział Cenowy	Przedział cen, w ramach którego przyjmowane będą Deklaracje Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych w TDI
PSR	Polskie Standardy Rachunkowości wg Ustawy o rachunkowości
Publiczna Oferta, Oferta Publiczna, Oferta	oferta objęcia 3.000.000 Akcji Serii B w ramach oferty publicznej na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie
Publiczna Subskrypcja, Publiczna Oferta	Subskrypcja Akcji Serii B oparta na zasadach określonych w niniejszym Prospekcie
Rada Nadzorcza, RN, Rada Nadzorcza Emitenta, Rada Nadzorcza Spółki	Rada Nadzorcza ED invest S.A.
Regulamin Giełdy	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 4 stycznia 2006 r.
Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonujące Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz upowszechniania reklam
S.A.	Spółka akcyjna
Statut, Statut Emitenta, Statut Spółki	Statut ED invest S.A.
Transza Dużych Inwestorów	Transza przeznaczona do zapisywania się na Akcje Serii B dla inwestorów będących osobami fizycznymi, prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami jak i nierezydentami w rozumieniu Prawa Dewizowego oraz zarządzającymi pakietem papierów wartościowych na zlecenie w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Akcje Serii B, – którzy wezmą udział w procesie budowania Księgi Popytu zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie i do których zostanie skierowane zaproszenie do złożenia zapisu na Akcje Serii B lub którzy w terminach zapisów na Akcje Serii B złożą zapis na nie mniej niż 20 000 Akcji Oferowanych i nie więcej niż liczba Akcji Serii B oferowanych w Transzy Dużych Inwestorów.
Transza Małych Inwestorów	Transza przeznaczona do zapisywania się na Akcje Serii B dla inwestorów będących osobami fizycznymi, prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami jak i nierezydentami w rozumieniu Prawa Dewizowego, którzy w terminach zapisów na Akcje Serii B złożą zapis na nie mniej niż 10 sztuk i nie więcej niż liczba Akcji Serii B oferowanych w Transzy Małych Inwestorów.

UE	Unia Europejska
Ustawa o KRS	Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity - Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, ze zm.)
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym, Ustawa o Nadzorze	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. Nr 183, poz. 1537 ze zm.)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 ze zm.)
Ustawa o Ofercie Publicznej, Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307, ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, UPDOP	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity – Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, ze zm.)
Ustawa Prawo Budowlane	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst – Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (jednolity tekst – Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223, ze zm.)
Prawo zamówień publicznych	Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (jednolity tekst – Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, ze zm.)
WZA, WZ, Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Emitenta
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	Zarząd ED invest S.A.
Zarząd Giełdy	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Załącznik nr 4: Akt Notarialny (uchwały nr 23/2010 i 24/2010) NWZA ED invest S.A. z dnia 22.04.2010 r.**„Uchwała nr 23/2010****Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest Spółka Akcyjna****z dnia 22 kwietnia 2010 r.**

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii B z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji nowej emisji, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia jego tekstu jednolitego

Na podstawie art. 431 § 1 i § 2, art. 432 § 1, art. 433 § 2 oraz art. 310 § 2 w zw. z art. 431 § 7, a także 430 § 5 kodeksu spółek handlowych Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia, co następuje: -----

§ 1.

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 150.000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) tj. z kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) do kwoty nie wyższej niż 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych). -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1. zostanie dokonane w drodze emisji nie więcej niż 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda. -----
3. Akcje serii B będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2010. -----
4. Akcje serii B mogą być pokryte wyłącznie wkładem pieniężnym. Wpłaty na akcje zostaną dokonane jednorazowo. -----

§ 2.

1. Emisja akcji serii B zostanie przeprowadzona w drodze oferty publicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów



finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).-----

2. Cena emisyjna akcji serii B zostanie oznaczona przez Zarząd Spółki w formie uchwały przed terminem otwarcia subskrypcji akcji serii B. -----
3. Akcje serii B oraz prawa do akcji serii B podlegają dematerializacji w trybie i na warunkach określonych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).-----
4. Akcje serii B oraz prawa do akcji serii B zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----

§ 3.

W interesie Spółki pozbawia się w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w stosunku do wszystkich akcji serii B. Opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B sporządzona zgodnie z artykułem 433 § 2 kodeksu spółek handlowych przedstawiona została Walnemu Zgromadzeniu. -----

§ 4.

W związku z emisją akcji serii B, z dniem zarejestrowania przez Sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki § 7 ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie: -----

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na:-----

- a) 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o numerach od 01 (zero, jeden) do 10.000.000 (dziesięć milionów) i o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja, -----
- b) nie więcej niż 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda akcja.”-----

§ 5.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd Spółki do:-----

- 1) zawarcia umów o subemisję inwestycyjną lub usługową, jeżeli Zarząd Spółki uzna to za stosowne;-----
- 2) ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B;-----
- 3) określenia zasad dystrybucji akcji serii B, w tym podziału na transze i zasad przesunięć pomiędzy transzami, warunków, miejsc i terminów przyjmowania zapisów oraz przydziału akcji;
- 4) ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji serii B;-----
- 5) dokonania przydziału akcji serii B w ramach poszczególnych transz;-----
- 6) złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego stosownie do treści art. 310 § 2 i § 4 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 431 § 7 kodeksu spółek handlowych;-----
- 7) podjęcia wszelkich innych czynności organizacyjnych i prawnych, związanych z realizacją niniejszej uchwały, a niezbędnych do przeprowadzenia oferty publicznej, dematerializacji oraz dopuszczenia i wprowadzenia akcji serii B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.-----

§ 6.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 7 ust. 1 Statutu Spółki dokonaną na podstawie § 4 niniejszej uchwały oraz oświadczenie Zarządu Spółki o wysokości objętego kapitału zakładowego złożone na podstawie § 5 pkt 6 niniejszej uchwały.-----

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, a w zakresie § 1., § 4. i § 6. ze skutkiem od dnia zarejestrowania przez Sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki."-----

W związku z tym, iż na podstawie przedstawionej wyżej uchwały planowane jest pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji serii B Przewodnicząca udzieliła głosu Wiceprezesowi Zarządu Spółki – Panu Jerzemu Krzysztofowi Dyrzowi, który w imieniu Zarządu Spółki przedstawił Walnemu Zgromadzeniu opinię Zarządu Spółki uzasadniającą powody pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii B oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B. Opinia Zarządu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.-----

Po przedstawieniu opinii Zarządu Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt uchwały w brzmieniu, jak zaproponowany powyżej.-----

Przewodnicząca oświadczyła, że w głosowaniu jawnym oddano 10.000.000 głosów z 10.000.000 akcji, co stanowi 100% kapitału zakładowego:-----

- 1) za przyjęciem uchwały - 10.000.000 głosów,-----
- 2) przeciw przyjęciu uchwały - 0 głosów,-----
- 3) wstrzymało się - 0 głosów,-----

wobec czego Przewodnicząca stwierdziła, że uchwała powyższa została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym.-----



„Uchwała nr 24/2010
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest Spółka Akcyjna
z dnia 22 kwietnia 2010 r.

w sprawie zgody na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B, dematerializacji akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B i zawarcia umowy o rejestrację akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Na podstawie art. 27 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.), oraz na podstawie art. 5 ust. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.) Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia, co następuje:-----

§ 1.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę na:-----

- 1) ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,-----
- 2) dokonanie dematerializacji akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji serii B, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).-----

§ 2.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do:-----



- podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu uzyskanie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego w Warszawie w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego Spółki, -----
- 2) podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., -----
- 3) podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu dokonanie dematerializacji akcji Spółki serii A i B oraz praw do akcji Spółki serii B, -----
- 4) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację akcji serii A i B oraz praw do akcji serii B w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183, poz. 1538 z późn. zm.), -----

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia." -----

Przewodnicząca oświadczyła, że w głosowaniu jawnym oddano 10.000.000 głosów z 10.000.000 akcji, co stanowi 100 % kapitału zakładowego:-----

- 1) za przyjęciem uchwały - 10.000.000 głosów,-----
- 2) przeciw przyjęciu uchwały - 0 głosów,-----
- 3) wstrzymało się - 0 głosów,-----

wobec czego Przewodnicząca stwierdziła, że uchwała powyższa została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym.-----

Załącznik nr 5: Lista Punktów Obsługi Klienta Domu Maklerskiego BOŚ SA

Lp.	NAZWA POK	Kod	Miasto	Ulica
1	Białystok	15-282	Białystok	Piękna 1
2	Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	Cyniarska 36
3	Bydgoszcz	85-029	Bydgoszcz	Bernardyńska 13
4	Częstochowa	42-200	Częstochowa	Al. NMP 2
5	Gdańsk	80-824	Gdańsk	Podwale Przedmiejskie 30
6	Katowice	40-048	Katowice	Kościuszki 43
7	Kielce	25-102	Kielce	Warszawska 31
8	Koszalin	75-950	Koszalin	1 Maja 18/9
9	Kraków	31-100	Kraków	Piłsudskiego 23
10	Leszno	64-100	Leszno	Leszczyńskich 52, II p
11	Łódź	90-368	Łódź	Piotrowska 166/168
12	Łomża	18-400	Łomża	Sienkiewicza 10
13	Olsztyn	10-539	Olsztyn	Dąbrowszczaków 8/9
14	Ostrołęka	07-410	Ostrołęka	Hallera 31
15	Poznań	60-523	Poznań	Dąbrowskiego 75/14
16	Rybnik	44-200	Rybnik	Hallera 6
17	Szczecin	70-415	Szczecin	Al. Papieża J. Pawła II 6
18	Tomaszów Maz.	97-200	Tomaszów Maz.	Ul. P.O.W. 17
19	Warszawa	00-517	Warszawa	Marszałkowska 78/80
20	Wrocław	50-107	Wrocław	Sukiennice 6

Załącznik nr 7: Formularz zapisu na Akcje Zwykłe na okaziciela Serii B Spółki ED invest S.A. w Transzy Małych Inwestorów

Niniejszy dokument stanowi zapis w TMI na akcje zwykłe na okaziciela Serii B spółki ED invest SA z siedzibą w Warszawie, o wartości nominalnej 0,05 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Akcje Serii B emitowane są na mocy Uchwały nr 23/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki ED invest S.A. z dnia 22 kwietnia 2010 r. Akcje Serii B przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w Prospekcie Emisyjnym i niniejszym formularzu zapisu.

1. Imię i nazwisko (nazwa firmy osoby prawnej): _____
2. Miejsce zamieszkania (siedziba osoby prawnej). Kod pocztowy: . _____ Miejscowość: _____
Ulica: _____ Numer domu: _____ Nr mieszkania: _____
3. PESEL, REGON (lub inny numer identyfikacyjny): _____
4. Adres do korespondencji (telefon kontaktowy): _____
5. Osoby zagraniczne: numer paszportu, numer właściwego rejestru dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej: _____
6. Dane osoby fizycznej działającej w imieniu osoby prawnej: _____
7. Status dewizowy:* rezydent nierezydent
8. Liczba subskrybowanych Akcji Serii B: _____
(słownie: _____)
9. Cena Emisyjna wynosi _____ zł (słownie: _____)
10. Kwota wpłaty na Akcje Serii B: _____ zł
(słownie: _____.)
11. Forma wpłaty na Akcje Serii B: _____
12. Zwrot wpłaconej kwoty lub jej części zostanie dokonany na rachunek papierów wartościowych, z którego zrealizowane będzie zlecenie nabycia Akcji Serii B.
13. Przydzielone inwestorowi Akcji Serii B zostaną zapisane na rachunku papierów wartościowych, z którego zrealizowane będzie zlecenie nabycia Akcji Serii B.

Oświadczenie osoby składającej zapis

Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Prospektu i akceptuję brzmienie Statutu oraz warunki Oferty Publicznej.

Oświadczam, że zgadzam się na przydzielenie mi mniejszej liczby Akcji Serii B w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty, oraz przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie.

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przeze mnie zapisem na Akcje Serii B przez dom maklerski przyjmujący zapis, Oferującemu i Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Akcji Serii B oraz, że upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji.

.....
(data i podpis subskrybenta)

.....
(data przyjęcia zapisu, podpis i pieczęć przyjmującego zapis, pieczęć adresowa domu maklerskiego)

Uwaga: Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu ponosi inwestor.

Załącznik nr 8: Formularz zapisu na Akcje Zwykłe na okaziciela Serii B Spółki ED invest S.A. w Transzy Dużych Inwestorów

Niniejszy dokument stanowi zapis w TDI na akcje zwykłe na okaziciela Serii B spółki ED invest SA z siedzibą w Warszawie, o wartości nominalnej 0,05 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Akcje Serii B emitowane są na mocy Uchwały nr 23/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki ED invest S.A. z dnia 22 kwietnia 2010 r. Akcje Serii B przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w Prospekcie Emisyjnym i niniejszym formularzu zapisu.

1. Imię i nazwisko (nazwa firmy osoby prawnej): _____
2. Miejsce zamieszkania (siedziba osoby prawnej). Kod pocztowy: _____ Miejscowość: _____
Ulica: _____ Numer domu: _____ Nr mieszkania: _____
3. PESEL, REGON (lub inny numer identyfikacyjny): _____
4. Adres do korespondencji (telefon kontaktowy): _____
5. Osoby zagraniczne: numer paszportu, numer właściwego rejestru dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej: _____
6. Dane osoby fizycznej działającej w imieniu osoby prawnej: _____
7. Status dewizowy:* rezydent nierezydent
8. Liczba subskrybowanych Akcji Serii B: _____
(słownie: _____)
9. Cena Emisyjna wynosi _____ zł (słownie: _____)
10. Kwota wpłaty na Akcje Serii B: _____ zł
(słownie: _____)
11. Forma wpłaty na Akcje Serii B: _____
12. Forma zwrotu wpłaconej kwoty lub jej części: gotówka w POK, w którym złożono zapis przelew
rachunek nr: _____
prowadzony przez _____

Oświadczenie osoby składającej zapis

Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Prospektu i akceptuję brzmienie Statutu oraz warunki Oferty Publicznej.

Oświadczam, że zgadzam się na przydzielenie mi mniejszej liczby Akcji Serii B w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty, oraz przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie.

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przeze mnie zapisem na Akcje Serii B przez dom maklerski przyjmujący zapis, Oferującemu i Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Akcji Serii B oraz, że upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji.

.....
(data i podpis subskrybenta)

.....
(data przyjęcia zapisu, podpis i pieczęć przyjmującego zapis, pieczęć adresowa domu maklerskiego)

Uwaga: Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu ponosi inwestor.

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA AKCJI SERII B SPÓŁKI ED INVEST S.A.

Proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr: _____
prowadzonym w domu maklerskim (pełna nazwa i kod domu maklerskiego): _____
wszystkich przydzielonych mi Akcji Serii B Spółki ED invest S.A.

Oświadczenie: Ja niżej podpisany, zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania POK, w którym dokonałem zapisu na Akcje Serii B Spółki ED invest S.A., o wszelkich zmianach dotyczących numeru wyżej wymienionego rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego rachunek oraz stwierdzam nieodwołalność niniejszej Dyspozycji.

Uwaga: Dyspozycja bez wpisane pełnego numeru rachunku, nazwy i kodu domu maklerskiego jest nieważna.

.....
(data i podpis subskrybenta)

.....
(data przyjęcia oraz podpis i pieczęć przyjmującego Dyspozycję)

***) właściwie zaznaczyć „X”**