

DOKUMENT PODSUMOWUJĄCY



GASTEL ŻURAWIE S.A.

Dokument Podsumowujący został przygotowany w związku z:

- publiczną subskrypcją 108.530.350 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,40 zł każda,
- ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 108.530.350 praw poboru akcji zwykłych na okaziciela serii H, od 100 do 108.530.350 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,40 zł każda oraz od 100 do 108.530.350 Praw do Akcji Serii H.

KOORDYNATOR I DORADCA FINANSOWY:



DDPP CORPORATE FINANCE

Doradztwo dla Polskich Przedsiębiorstw Corporate Finance Sp. z o.o. Spółka
komandytowa
z siedzibą w Warszawie Pl. Dąbrowskiego 1/314

DORADCA PRAWNY

PROF. MAREK WIERZBOWSKI I PARTNERZY

ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI

ul. Mokotowska 15 A lok. 17,
00 – 640 Warszawa

OFERUJĄCY:



DDPP SECURITIES

Doradztwo dla Polskich Przedsiębiorstw Securities
S.A.
z siedzibą w Warszawie
Pl. Dąbrowskiego 1/313

OFERUJĄCY:

Millennium
dom maklerski

Millennium Dom Maklerski S.A.
ul. Stanisława Żaryna 2A
02-593 Warszawa

Niniejszy Dokument Podsumowujący został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 20 stycznia 2011 r.

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy Dokument Podsumowujący został sporządzony w związku z publiczną subskrypcją 108.530.350 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,40 zł każda, ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 108.530.350 praw poboru akcji zwykłych na okaziciela serii H, od 100 do 108.530.350 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,40 zł każda oraz od 100 do 108.530.350 Praw do Akcji Serii H.

Niniejszy Dokument Podsumowujący jest traktowany jako wprowadzenie do trzyczęściowego Prospektu emisyjnego.

Decyzja inwestycyjna odnośnie do papierów wartościowych objętych niniejszym trzyczęściowym Prospektem emisyjnym powinna być każdorazowo podejmowana w oparciu o treść całego trzyczęściowego Prospektu emisyjnego.

Inwestor wnoszący powództwo odnoszące się do treści niniejszego trzyczęściowego Prospektu emisyjnego ponosi koszt ewentualnego tłumaczenia tego Prospektu emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania przed sądem.

Osoby sporządzające niniejszy Dokument Podsumowujący, łącznie z każdym jego tłumaczeniem, ponoszą odpowiedzialność jedynie za szkody wyrządzone w przypadku, gdy Dokument Podsumowujący wprowadza w błąd, jest niedokładny lub sprzeczny z innymi częściami Prospektu emisyjnego.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte niniejszym Dokumentem Podsumowującym łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością naszej Spółki oraz z otoczeniem, w jakim nasza Spółka prowadzi działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Pkt. 2 Dokumentu Ofertowego oraz Pkt. 4 Dokumentu Rejestracyjnego.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści Dokumentu Podsumowującym takie jak „Spółka”, „Gastel Żurawie” oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Gastel Żurawie S.A. z siedzibą w Warszawie, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa Gastel Żurawie” oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Gastel Żurawie, w skład której wchodzi spółka Gastel Żurawie S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jej podmiot zależny - spółka Gastel Hotele Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie.

1. INFORMACJE O EMITENCIE

Gastel Żurawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Krajem siedziby Emitenta jest Rzeczpospolita Polska.

Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa polskiego. Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych.

Głównym miejscem prowadzenia działalności przez Emitenta jest jego siedziba.

Poniżej przedstawione zostały informacje o adresie siedziby oraz numery kontaktowe Emitenta:

Adres siedziby: ul. Annopol 5, 03-236 Warszawa, Polska

Główny telefon: +48 (22) 331 82 60

Numer telefaksu: +48 (22) 331 82 70

Strona internetowa: www.gastel-zurawie.pl

2. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE ORAZ DORADCY I BIEGLI REWIDENCI

Zarząd

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Ofertowego w skład Zarządu wchodzi następujące osoby:

Grzegorz Piotr Żółcik	-	Prezes Zarządu
Tomasz Kwieciński	-	Wiceprezes Zarządu
Piotr Guzowski	-	Członek Zarządu
Robert Wysocki	-	Członek Zarządu
Krzysztof Oleński	-	Członek Zarządu

Miejscem wykonywania obowiązków przez Członków Zarządu jest siedziba Emitenta.

Rada Nadzorcza

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Ofertowego w skład Rady Nadzorczej wchodzi następujące osoby:

Beata Kwiecińska	-	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Wiesław Mieszalo	-	Członek Rady Nadzorczej
Mirosław Subczyński	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Koprowski	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Słodczuk	-	Członek Rady Nadzorczej

Miejscem wykonywania obowiązków przez Członków Rady Nadzorczej jest siedziba Emitenta.

Oferujący, doradcy i biegli rewidenci

Oferujący - Doradztwo dla Polskich Przedsiębiorstw Securities S.A. oraz Millennium Dom Maklerski S.A.
Doradca Finansowy – Doradztwo dla Polskich Przedsiębiorstw Corporate Finance Sp. z o.o. Spółka komandytowa
Doradca Prawny – Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Warszawie;
Biegły Rewident – Capital Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

W okresie objętym niniejszym dokumentem (do dnia 16.11.2010r.) Grupa Kapitałowa Emitenta składała się z następujących podmiotów:

- Gastel Żurawie (usługi dźwigowe, transport ponadgabarytowy, budownictwo obiektów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych, produkcja prefabrykatów, sprzedaż żurawi wieżowych),
- Stett-pol (generalny przedstawiciel firmy Schwing Stetter – sprzedaż i serwis sprzętu budowlanego do produkcji i transportu betonu),
- Gastel Hotele (usługi hotelarskie). Zgodnie z zawartą umową Gastel Hotele zostanie sprzedany Wprowadzającemu (informacje na ten temat są zawarte w pkt 22 Dokumentu Rejestracyjnego).

Zgodnie z zawartą w dniu 16.11.2010r. umową wszystkie posiadane przez Emitenta udziały w spółce Stett-pol zostały sprzedane.

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Podsumowującego Grupa Kapitałowa Emitenta składa się z Gastel Żurawie i Gastel Hotele.

Gastel Żurawie jest dominującym podmiotem w Grupie. Zadaniem Spółki jest prowadzenie podstawowej działalności operacyjnej oraz zarządzanie Grupą Kapitałową. Pozostałe spółki koncentrowały się na wybranych segmentach rynku.

Spółka specjalizuje się w usługach sprzętowych, zarówno wynajmu dźwigów, jak i usługach transportu ponadgabarytowego. Ponadto Spółka świadczy usługi ogólnobudowlano-montażowe, w tym obiektów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych oraz jest producentem prefabrykatów.

Oferta Grupy Gastel Żurawie obejmuje szeroki zakres działalności budowlano-montażowej, co pozwala na kompleksową obsługę projektów. Emitent prowadzi następujące typy działalności:

1) Usługi:

- Wynajmu dźwigów hydraulicznych
- Wynajmu żurawi wieżowych
- Wynajmu dźwigów gąsiennicowych
- Wynajmu dźwigów terenowych
- Transportu ponadgabarytowego
- Kompleksowa obsługa procesów inwestycyjnych
- Generalnego wykonawstwa obiektów telekomunikacyjnych
- Generalnego wykonawstwa farm wiatrowych

2) Produkty:

- Maszty strunobetonowe wirowane dla reklamy, energetyki i telekomunikacji
- Żerdzie energetyczne
- Kontenery telekomunikacyjne i energetyczne

3) Towary:

- Żurawie Wieżowe
- Węzły do produkcji betonu

Pompy do betonu

Betonomieszarki samojezdne

Emitent posiada rozbudowaną sieć oddziałów i przedstawicielstw na terenie Polski, a także prowadzi działalność na terytorium krajów sąsiadujących z Polską.

Grupa systematycznie poszerza swoją ofertę poprzez zakup nowego sprzętu oraz rozwijanie działu produkcji prefabrykatów.

4. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Nadrzędnym celem Emitenta jest stabilny i trwały wzrost wartości firmy. Docelowo Grupa planuje dalsze umacnianie pozycji na rynku krajowym, a poprzez zakupy sprzętu budowlanego oraz przejęcia podmiotów z rynku usług sprzętowych - rozszerzenie oferty rynkowej.

Wypracowana przez kilkanaście lat funkcjonowania na rynku pozycja Grupy, potencjał biznesowy i finansowy, zdolność do dalszego finansowania oraz posiadane przez nią narzędzia pozwalają zakładać wykonalność przyjętej przez Spółkę strategii.

Ekspansja Grupy będzie realizowana poprzez rozwój organiczny oraz konsolidację na wybranych rynkach.

Emitent planuje rozbudowę Grupy w celu stworzenia grupy zdolnej do świadczenia w pełni kompleksowych i komplementarnych usług dla budownictwa. W ramach przyjętej strategii Emitent planuje rozbudowę własnej bazy sprzętowej, produkcyjnej i transportowej oraz przejęcia podmiotów z rynku usług dla budownictwa. Spółka konsekwentnie realizuje strategię dalszego wzmocnienia pozycji rynkowej w Polsce, co zamierza osiągnąć poprzez rozwój organiczny oraz inwestycje kapitałowe. Rozszerzenie bazy sprzętowej jest również jednym z narzędzi pozwalających na pozyskanie kontraktów o większej wartości. Emitent planuje rozwój własnego potencjału usługowego i produkcyjnego, co pozwoli umocnić pozycję konkurencyjną w zakresie oferowanych usług i produktów.

W segmencie usług sprzętowych filozofią Spółki jest uzyskanie pozycji lidera w Europie Środkowej oferującego kompleksową obsługę projektów w zakresie wszelkiego rodzaju sprzętu dźwigowego (hydrauliczne, wieżowe, terenowe, gąsienicowe, pływające), transportu ponadgabarytowego (drogowy, wodny śródlądowy i morski), logistyki i projektów montażu.

W dziale budownictwa telekomunikacyjnego Spółka będzie realizowała obiekty „pod klucz” (przy wykorzystaniu produkowanych masztów i kontenerów) oraz uczestniczyła we wszystkich najważniejszych projektach telekomunikacyjnych (budowa sieci GSM, DCS, UMTS, GSM-R, CDMA).

W ramach produkcji prefabrykatów Spółka planuje wdrażanie nowych produktów, technologii i poszukiwanie zastosowania dla produkowanych prefabrykatów w nowych segmentach rynku (słupy reklamowe, żerdzie do chmielu, myjnie samochodowe).

W dziale energetyki wiatrowej Spółka przygotowuje się do budowy farm wiatrowych na morzu. Uzyskanie certyfikatów producentów turbin wiatrowych na montaż siłowni wiatrowych pozwoli Spółce przedstawić bardziej atrakcyjną i w pełni kompleksową ofertę.

Reasumując Emitent dąży do:

- Uzyskania wiodącej pozycji w poszczególnych branżach,
- W pełni kompleksowej oferty z wykorzystaniem własnych usług, produktów i myśli technicznej,
- Wdrażania innowacyjnych rozwiązań współfinansowanych w ramach projektów unijnych Innowacyjna Gospodarka,
- Dywersyfikacji ryzyka poprzez realizację zleceń w różnych segmentach rynku.

Dodatkowo planuje się stworzenie własnego ośrodka szkoleniowego dla operatorów sprzętu dźwigowego,

Emitent ocenia obecny etap rozwoju rynku usług sprzętowych, jako właściwy do podjęcia działań związanych z jego konsolidacją. Zdaniem Zarządu jest to nieuchronny proces, który w efekcie wykreuje wąską grupę silnych podmiotów posiadających znaczącą pozycję rynkową oraz odpowiedni potencjał biznesowy i finansowy, zapewniający im zdolność do realizacji strategii ekspansji w Polsce. Gastel Żurawie zamierza wziąć czynny udział w tym procesie jako podmiot, wokół którego będą konsolidowane podmioty specjalizujące się w perspektywicznych segmentach rynku budowlanego. Emitent zamierza zwiększać swój udział rynkowy poprzez poszerzanie oferty produktowej, zaspokajając stale rosnące potrzeby klientów. W tym celu Gastel Żurawie systematycznie wprowadza do swojej oferty nowe grupy usług, produktów i towarów.

5. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Jednostkowe sprawozdania finansowe Grupy EFH Żurawie Wieżowe S.A. za lata 2007, 2008 i 2009 były badane przez biegłego rewidenta i zostały sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gastel za lata 2007, 2008 i 2009 były badane przez biegłego rewidenta i zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gastel Żurawie za pierwsze półrocze 2010r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Biegły rewident dokonał przeglądu sprawozdania finansowego Grupy Gastel Żurawie za pierwsze półrocze 2010r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gastel Żurawie za 9 miesięcy 2010r. nie było badane przez biegłego rewidenta i zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Tabela: Wybrane dane finansowe EFH Żurawie Wieżowe (w tys. PLN)

	2009	2008	2007
Przychody ze sprzedaży	22 691	39 980	24 321
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 668	14 269	7 908
Zysk (strata) brutto	576	13 474	8 625
Zysk (strata) netto	455	11 174	7 209
Aktywa razem	112 377	114 778	95 460
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 274	26 384	14 427
Zobowiązania długoterminowe	15 128	16 722	8 361
Zobowiązania krótkoterminowe	6 405	8 994	5 773
Kapitał własny (aktywa netto)	88 103	88 394	81 033
Kapitał zakładowy	19 621	19 514	19 423
Liczba akcji (w sztukach)	49 051 555	48 784 350	48 556 725
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,01	0,23	0,15
Zadeklarowana/wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN)	0,00	0,06	0,00

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupa Gastel (w tys. PLN)

	2009	2008	2007
Przychody ze sprzedaży	77 822	99 693	71 093
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	13 629	15 623	12 639
Zysk (strata) brutto	5 941	2 920	10 302
Zysk (strata) netto	2 734	2 030	7 552
Aktywa razem	202 469	173 890	126 728
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	172 095	146 067	101 213
Zobowiązania długoterminowe	117 429	99 458	64 171
Zobowiązania krótkoterminowe	54 666	46 609	37 042
Kapitał własny (aktywa netto)	30 374	27 823	25 515
Kapitał zakładowy	4 285	4 285	4 285
Liczba akcji (w sztukach)	4 285 000	4 285 000	4 285 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,64	0,47	1,76
Zadeklarowana/wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN)	0,00	0,00	0,00

Pozycja Przychodów ze sprzedaży obejmuje zmianę stanu produktów.

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Gastel Żurawie (w tys. PLN)

	01.01.-30.09.2010	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.09.2009	01.01.-30.06.2009
Przychody ze sprzedaży	60 629	37 848	56 919	39 323
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 168	3 943	12 242	10 204
Zysk (strata) brutto	707	-2 024	5 832	3 438
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	6	-2 298	3 453	2 281
Aktywa razem	317 629	324 237	200 345	208 119
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	189 490	197 271	169 067	178 013
Zobowiązania długoterminowe	126 335	125 423	115 223	123 845
Zobowiązania krótkoterminowe	63 155	71 848	53 844	54 168
Kapitał własny (aktywa netto)	128 092	126 556	30 939	29 799
Kapitał zakładowy	43 412	43 412	4 285	4 285
Liczba akcji (średnia ważona liczba w okresie)	95 023 128	88 157 578	48 917 451	48 860 079
Zysk (strata) akcjonariusza jedn. dom. z działalności kontynuowanej na jedną akcję (w PLN)	0,00	-0,03	0,07	0,05
Zadeklarowana/wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN)	0,00	0,00	0,00	0,00

* Zgodnie z MSSF 3 jako dane porównywalne za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009r. oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2009r. prezentowane są dane jednostki przejmującej tj. Gastel S.A.

Pozycja Przychodów ze sprzedaży obejmuje zmianę stanu produktów.

Źródło: Emitent

6. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W ROZUMIENIU ROZPORZĄDZENIA NR 1606/2002

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz do daty zatwierdzenia Dokumentu Podsumowującego Emitent występował jako strona transakcji z podmiotami powiązanyymi według definicji podanej w Rozporządzeniu (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości oraz przepisami MSR 24.

Zgodnie z definicją zaprezentowaną w MSR 24 Emitent identyfikuje następujące kategorie podmiotów powiązanych:

- spółki zależne Emitenta;
- podmioty posiadające udziały w jednostce (mające istotny wpływ na jednostkę);
- osoby wchodzące w skład kluczowego personelu kierowniczego (Zarządu) Emitenta oraz członkowie Rady Nadzorczej;
- pozostałe podmioty powiązane - bliscy członkowie rodzin osób wymienionych powyżej, podmioty pośrednio mające wpływ na Emitenta.

Poniższa tabela zawiera zestawienie podmiotów powiązanych wg kategorii wymienionych powyżej, z którymi Emitent dokonywał transakcji w prezentowanym okresie.

Lp.	Podmiot powiązany	Kategoria podmiotu powiązanego	Opis
1	Stett-pol Sp. z o.o.	spółka zależna do dnia 16.11.2010 r.	do dnia sprzedaży, tj. do dnia 16.11.2010 r. Emitent posiadał 65% udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz 65% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki
2	Gastel Hotele Sp. z o.o.	spółka zależna	Emitent posiada 98,75% udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz 98,75% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki
3	EFH Budownictwo S.A.	spółka zależna	EFH Żurawie Wieżowe S.A była akcjonariuszem spółki w okresie od grudnia 2007 do czerwca 2008; posiadała 51% udziału w kapitale zakładowym oraz 51% głosów w WZA
4	Tomasz Kwieciński	osoba posiadająca udziały w jednostce; członek kluczowego personelu kierowniczego	akcjonariusz i członek Zarządu Emitenta
5	Wiesław Mieszko	osoba posiadająca udziały w jednostce; członek Rady Nadzorczej	akcjonariusz i członek Rady Nadzorczej Emitenta;
6	Finaxel Enterprises Limited.	podmiot posiadający udziały w jednostce	głównymi udziałowcami w spółce Finaxel Enterprises Limited do dn. 2.11.2009 r. byli panowie T. Kwieciński oraz W. Mieszko; od dn. 3.11.2009 r. głównymi udziałowcami w spółce Finaxel Enterprises Limited są panowie T. Kwieciński oraz B. Mieszko
7	Grzegorz Żółcik	osoba posiadająca udziały w jednostce; członek kluczowego personelu kierowniczego	akcjonariusz i członek Zarządu Emitenta

8	Krzysztof Oleński	członek kluczowego personelu kierowniczego	członek Zarządu Emitenta
9	Piotr Guzowski	członek kluczowego personelu kierowniczego	akcjonariusz i członek Zarządu Emitenta
10	Magdalena Kwiecińska	bliski członek rodziny	córka akcjonariusza i członka Zarządu pana Tomasza Kwiecińskiego
11	Michał Kwieciński	bliski członek rodziny	syn akcjonariusza i członka Zarządu pana Tomasza Kwiecińskiego
12	Burt Bartosz Mieszalo	bliski członek rodziny	działalność gospodarcza prowadzona przez syna akcjonariusza i członka Rady Nadzorczej Emitenta pana Wiesława Mieszalo
13	Kancelaria Radcy Prawnego Joanna Oleńska	bliski członek rodziny	działalność gospodarcza prowadzona przez żonę członka Zarządu pana K. Oleńskiego
14	PHU M.K. "Auto Gas" Spółka jawna	podmiot pośrednio mający wpływ na jednostkę	udziałowcami w spółce są pan Tomasz Kwieciński oraz pan Wiesław Mieszalo

Dane dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zaprezentowane odrębnie dla:

- 1) spółki EFH Żurawie Wieżowe S.A. za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi oraz do dnia połączenia z Gastel S.A. (punkt 19.1);
- 2) Grupy Kapitałowej Gastel S.A. za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi oraz do dnia połączenia z EFH Żurawie Wieżowe S.A. (punkt 19.2);
- 3) Grupy Kapitałowej Gastel Żurawie S.A. za okres od dnia połączenia spółek do daty Dokumentu Podsumowującego (punkt 19.3)

Wszystkie transakcje zrealizowane przez Emitenta z podmiotami powiązanymi zostały zaprezentowane poniżej (prezentowane kwoty w tys. złotych, jeśli nie podano inaczej).

6.1. Transakcje EFH Żurawie Wieżowe S.A. za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi oraz do dnia połączenia z Gastel S.A.

6.1.1. Transakcje ze spółkami zależnymi

W dniu 4 grudnia 2007 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia EFH Żurawie Wieżowe S.A. wyraziło zgodę na zawiązanie spółki zależnej EFH Budownictwo S.A. Spółka ta została zawiązana aktem notarialnym w dniu 6 grudnia 2007 r., jej kapitał zakładowy wynosił 500.000,00 zł i dzielił się na 500 000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja. Akcjonariuszami EFH Budownictwo S.A. zostali:

- 1) EFH Żurawie Wieżowe S.A., która objęła 255 000 akcji imiennych serii A, które stanowiły 51% kapitału zakładowego EFH Budownictwo S.A. oraz uprawniały do 51% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
- 2) Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. objęła 130 000 akcji imiennych serii A, które stanowiły 26% kapitału zakładowego EFH Budownictwo S.A. oraz uprawniały do 26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

3) Pan Krzysztof Biedrzycki, który objął 115 000 akcji imiennych serii A, które stanowiły 23% kapitału zakładowego EFH Budownictwo S.A. oraz uprawniały do 23% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Spółka została zawiązana powołana w celu zarządzania procesami inwestycyjnymi i realizacji inwestycji budowlanych.

Z uwagi na niezadawalający rozwój EFH Budownictwo S.A. i ówczesne perspektywy rynku budowlanego EFH Żurawie Wieżowe postanowiła wycofać się z powyższej inwestycji i w okresie od kwietnia do czerwca 2008 r. sprzedała całość posiadanych akcji powyższej spółki.

EFH Żurawie Wieżowe w okresie do dnia połączenia z Grupą Gastel nie dokonywała innych inwestycji kapitałowych.

6.1.2. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym spółki oraz Radą Nadzorczą

W związku z tym, że w okresie do połączenia z Gastel EFH Żurawie Wieżowe nie tworzyła ani nie była elementem grupy kapitałowej, a więc nie można wskazać transakcji z jednostką dominującą, z jednostkami sprawującymi współkontrolę lub mającymi istotny wpływ na Spółkę, z jednostkami zależnymi, z jednostkami stowarzyszonymi, we wspólnych przedsięwzięciach i pozostałych podmiotów powiązanych. Wśród podmiotów powiązanych, z którymi zawierane były jakiegokolwiek transakcje można wskazać jedynie członków jej kluczowego personelu kierowniczego.

W poniższej tabeli (w tys. PLN) przedstawiono wartości wynagrodzeń wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie od 2007 r. do dnia połączenia z Gastel.

Ponadto w przedstawionym okresie dwóch członków Zarządu było uczestnikami funkcjonującego w EFH Żurawie Wieżowe Programu Opcji Pracowniczych, który zapewniał pracownikom w nim uczestniczącym możliwość zakupu akcji serii D po cenie nominalnej. W poniższej tabeli wykazano w ujęciu rocznym ilości akcji uzyskane w Programie przez członków Zarządu oraz wartość tych akcji wg kursu GPW z dnia asymilacji tych akcji z potrąceniem kosztu nabycia (wartości nominalnej).

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej spółki (w tys. PLN)

Wyszczególnienie		od 01.01 do 02.03.2010	2009	2008	2007
Zarząd	z tytułu umowy o pracę	66	256	297	259
	z tytułu pełnienia funkcji	35	375	343	338
	nagrody roczne	0	0	283	0
	akcje serii D	117	65	51	0
Rada Nadzorcza	z tytułu pełnienia funkcji	39	270	311	138
Razem	z tytułu pełnienia funkcji	257	966	1 285	735

Źródło: Emitent

Na poszczególne dni bilansowe kończące wskazane okresy występują poniższe nierozliczone salda zobowiązań i należności w stosunku do członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Nierozliczone salda zobowiązań (w tys. PLN):

Tytuł	Podmiot	od 01.01 do 02.03.2010	2009	2008	2007
nierozliczone zaliczki	Grzegorz Żółcik	1	0	0	0
wynagrodzenia	Zarząd	50	42	37	16
wynagrodzenia	Rada Nadzorcza	15	15	20	2
Razem		66	57	57	18

Źródło: Emitent

Nierozliczone salda należności (w tys. PLN):

Tytuł	Podmiot	od 01.01 do 02.03.2010	2009	2008	2007
nierozliczone zaliczki	Grzegorz Żółcik	20	0	0	0

Źródło: Emitent

6.2. Transakcje Grupa Kapitałowa Gastel S.A. za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi oraz do dnia połączenia z EFH Żurawie Wieżowe S.A.

Wszystkie przedstawione transakcje za rok 2010 obejmują okres do dnia połączenia spółek.

6.2.1. Transakcje ze spółkami zależnymi

Poniżej przedstawiono wielkość transakcji i rozrachunków jednostek Grupy Gastel, jako podmiotów zależnych, których udziały wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak również eliminacje z tym związane (w tys. PLN).

Transakcje z Gastel Hotele Sp. z o.o.

W prezentowanym okresie Gastel S.A. dokonywała transakcji sprzedaży usług dla Gastel Hotele, które w 2007 r. dotyczyły głównie refaktury kosztów rozbiórki obiektu w Krynicy oraz obciążała Gastel Hotele Sp. z o.o. kosztami podnajmu lokalu przy ul. Marywilskiej 44, gdzie Gastel Hotele Sp. z o.o. ma siedzibę.

Transakcje dokonywane były na warunkach rynkowych.

W dniu 15.10.2007 r. została zawarta umowa pożyczki pomiędzy Gastel S.A. a Gastel Hotele Sp. z o.o., na podstawie której Gastel S.A. udzieliła pożyczki Gastel Hotele Sp. z o.o. w wysokości 50.000 na okres do 15.10.2009 r.. W dniu 15.10.2009 r. podpisano aneks przedłużający spłatę pożyczki do dnia 15.10.2010 r. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3%.

Z tytułu opisanej powyżej umowy pożyczki w prezentowanym okresie wystąpiły w Gastel S.A. przychody finansowe z tytułu naliczonych odsetek oraz aktywa finansowe z tytułu udzielonej pożyczki.

W dniu 30.05.2009 r. Zgromadzenie Wspólników Gastel Hotele Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłaty do kapitału w kwocie 52.000 zł. Zobowiązanie Gastel S.A. z tytułu dopłaty do kapitału, jako wspólnika Gastel Hotele Sp. z o.o., wyniosło 51.350 PLN. Gastel S.A. dokonała wpłat w dniach: 15.05.2009 r. w kwocie 20.000 zł oraz w dniu 07.09.2009 r. w kwocie 15.000 zł. Na dzień 31.12.2009 r. pozostało zatem nieuregulowane zobowiązanie, stąd w zestawieniu poniżej za rok 2009 widnieją otwarte saldo zobowiązań wobec Gastel Hotele Sp. z o.o. z tytułu dopłaty. Dopłaty zostały uregulowane w dwóch ratach w lutym 2010 r.: 02.02.2010 r. - kwota 3.700 zł oraz 05.02.2010 r. - kwota 12.550 zł.

Transakcje z Stett-pol Sp. z o.o.

W prezentowanym okresie Gastel S.A. dokonywała transakcji sprzedaży dla Stett-pol Sp. z o.o. usług transportowych oraz dźwigowych, a także obciążała Stett-pol Sp. z o.o. kosztami podnajmu lokalu biurowego, w którym Stett-pol Sp. z o.o. ma swoją siedzibę.

Transakcje dokonywane były na warunkach rynkowych.

W dniu 28.01.2008 r. została zawarta umowa pożyczki pomiędzy Gastel S.A. a Stett-pol Sp. z o.o., na podstawie której Stett-pol Sp. z o.o. udzieliła Gastel S.A. pożyczki w wysokości 1.000.000 PLN, na okres do 31.12.2008 r. W dniu 01.09.2009 r. podpisano aneks nr 1 podwyższający kwotę pożyczki do kwoty 1.920.000 PLN, przedłużający termin spłaty pożyczki do 31.12.2009 r. W dniu 31.12.2009 r. podpisano aneks nr 2 do umowy pożyczki przedłużający termin jej spłaty do dnia 31.12.2010 r. W dniu 31.05.2010 r. podpisano kolejny aneks, na podstawie którego spłata pożyczki nastąpi począwszy od 05. lipca 2010 r. w ratach po 100 tys. PLN miesięcznie. Spłata odsetek nastąpi wraz ze spłatą ostatniej raty pożyczki. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3%.

Z tytułu opisanej powyżej umowy pożyczki w prezentowanym okresie wystąpiły w Gastel S.A. koszty finansowe z tytułu naliczonych odsetek oraz zobowiązania finansowe z tytułu otrzymanej pożyczki.

2010 (w tys. PLN)

Lp.	Treść	Spółka Gastel SA	Spółka Gastel Hotele	Spółka Stett-pol	Razem eliminacja Grupa Gastel
Transakcje zrealizowane					
1	Zakup towarów i usług	0	0	3	3
2	Sprzedaż towarów i usług	3	0	0	3
3	Odsetki - koszty finansowe	0	0	0	0
4	Odsetki - przychody finansowe	0	0	0	0
5	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24	7	0	31
6	Należności z tytułu dostaw i usług	7	0	24	31
7	Zobowiązania z tytułu dopłaty do kapitału	0	0	0	0
8	Należności z tytułu dopłaty do kapitału	0	0	0	0

DOKUMENT PODSUMOWUJĄCY

9	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	53	0	1 453	1 506
10	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	1 453	53	0	1 506

Źródło: Emitent

2009 (w tys. PLN)

Lp.	Treść	Spółka Gastel SA	Spółka Gastel Hotele	Spółka Stett-pol	Razem eliminacja Grupa Gastel
Transakcje zrealizowane					
1	Zakup towarów i usług	3	6	163	172
2	Sprzedaż towarów i usług	169	0	3	172
3	Odsetki - koszty finansowe	52	1	0	53
4	Odsetki - przychody finansowe	1	0	52	53
5	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	27	7	0	34
6	Należności z tytułu dostaw i usług	7	0	27	34
7	Zobowiązania z tytułu dopłaty do kapitału	16	0	0	16
8	Należności z tytułu dopłaty do kapitału	0	16	0	16
9	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	53	0	1 518	1 571
10	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	1 518	53	0	1 571

Źródło: Emitent

2008 (w tys. PLN)

Lp.	Treść	Spółka Gastel SA	Spółka Gastel Hotele	Spółka Stett-pol	Razem eliminacja Grupa Gastel
Transakcje zrealizowane					
1	Zakup towarów i usług	2	6	230	238
2	Sprzedaż towarów i usług	236	0	2	238
3	Odsetki - koszty finansowe	30	2	0	32
4	Odsetki - przychody finansowe	2	0	30	32
5	Zobowiązania	2	3	68	73
6	Należności	71	0	2	73
7	Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	236	0	0	236
8	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	0	0	236	236
9	Udzielone pożyczki	52	0	1 930	1 982
10	Otrzymane pożyczki	1 930	52	0	1 982

Źródło: Emitent

2007 (w tys. PLN)

Lp.	Treść	Spółka Gastel SA	Spółka Gastel Hotele	Spółka Stett-pol	Razem eliminacja Grupa Gastel
-----	-------	------------------------	----------------------------	---------------------	--

Transakcje zrealizowane					
1	Zakup towarów i usług	0	116	103	219
2	Sprzedaż towarów i usług	219	0	0	219
3	Odsetki - koszty finansowe	0	0	0	0
4	Odsetki - przychody finansowe	0	0	0	0
5	Zobowiązania	0	5	9	14
6	Należności	14	0	0	14
7	Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	236	0	0	236
8	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	0	0	236	236
9	Udzielone pożyczki	50	0	0	50
10	Otrzymane pożyczki	0	50	0	50

Źródło: Emitent

6.2.2. Transakcje z podmiotami posiadającymi udziały w spółce.

W czerwcu 2007 r. Pan Tomasz Kwieciński dokonał należnej wpłaty na poczet kapitału, wynikającej z podwyższenia kapitału zakładowego spółki dokonanego aktem notarialnym 5163/06 z dnia 05.12.2006 r.

W dniu 13.05.2008 r. nowym akcjonariuszem Gastel S.A. została spółka Finaxel Enterprises Limited z siedzibą: ul. Afroditis 25, biuro nr 204, Nikozja, Cypr.

Spółka Finaxel Enterprises Limited w prezentowanym okresie posiadała 600.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości 1,00 złoty każda, uprawniających łącznie do 11,35% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Spółka Finaxel Enterprises Limited weszła w posiadanie akcji Gastel S.A. w związku z wniesieniem na pokrycie podwyższonego kapitału do tej spółki aportem 300 000 akcji Serii B przez Pana Tomasza Kwiecińskiego oraz 300 000 akcji Serii B przez Pana Wiesława Mieszala.

Transakcje z akcjonariuszami spółki (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010	2009	2008	2007
1	Tomasz Kwieciński	0	0	300	40
a	Wpłaty gotówkowe należnego kapitału	0	0	0	40
b	Zbycie 300 akcji Serii B przez wniesienie aportem do spółki Finaxel Enterprises Limited	0	0	300	0
2	Wiesław Mieszala	0	0	300	0
a	Zbycie 300 akcji Serii B przez wniesienie aportem do spółki Finaxel Enterprises Limited	0	0	300	0
3	Finaxel Enterprises Limited	0	0	600	0
a	Nabycie 600 akcji Serii B spółki Gastel S.A., wniesionych aportem przez T. Kwiecińskiego i W. Mieszala	0	0	600	0
Razem		0	0	1 200	40

Źródło: Emitent

Nierozliczone salda z tytułu transakcji z akcjonariuszami jednostki dominującej (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010	2009	2008	2007
1	Tomasz Kwieciński	0	0	0	0
a	Nierozliczone transakcje gotówkowe z tytułu rozliczeń z akcjonariuszami	0	0	0	0
2	Wiesław Mieszala	0	0	0	0
a	Nierozliczone transakcje gotówkowe z tytułu rozliczeń z akcjonariuszami	0	0	0	0
3	Finaxel Enterprises Limited	0	0	0	0
a	Nierozliczone transakcje gotówkowe z tytułu rozliczeń z akcjonariuszami	0	0	0	0
Razem		0	0	0	0

Źródło: Emitent

6.2.3 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz Radą Nadzorczą spółki

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz Radą Nadzorczą dotyczą wypłaconych w prezentowanym okresie wynagrodzeń oraz udzielonych pożyczek i udzielonych zaliczek z tytułu pełnienia przez

Zarząd oraz Radę Nadzorczą funkcji. W poniższych tabelach (w tys. PLN) przedstawiono wartości wynagrodzeń wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie od 2007 r. do dnia połączenia z EFH Żurawie Wieżowe S.A..

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej spółki (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010	2009	2008	2007
1	Wynagrodzenia członków Zarządu jednostki dominującej	79	1 063	1 041	879
2	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	0	0	0	0
Razem		79	1 063	1 041	879

Źródło: Emitent

Pozostałe transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej spółki (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010	2009	2008	2007
1	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu T. Kwieciński	-22	-4	-3	0
2	Pożyczki udzielone członkom Zarządu - T. Kwieciński	0	0	0	318
3	Nierozliczone saldo z tytułu pożyczek udzielonych członkom Zarządu - T. Kwieciński	0	0	0	0
4	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu / przewodniczącego Rady Nadzorczej - W. Mieszko	0	0	0	0
5	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu - należności od K. Oleński	-10	0	0	1
Razem		-32	-4	-3	319

Źródło: Emitent

6.2.4 Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Poniżej przedstawiono transakcje z bliskimi członkami rodzin osób posiadających udziały w jednostce (mających istotny wpływ na jednostkę), bliskimi członkami rodzin członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej spółki oraz z podmiotami pośrednio mającymi wpływ na spółkę.

Transakcje z PHU MK „Auto Gas” Spółka jawna

Zakup usług przez Gastel S..A. od spółki PHU MK „Auto Gas” dotyczył głównie zakupu usług menedżerskich.

Do dnia 10.09.2007 r. wynagrodzenie Zarządu Spółki wypłacane było na podstawie kontraktu menedżerskiego zawartego z M.K Auto Gas Spółka jawna, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44. Zgodnie z powyższą umową M.K Auto Gas Spółka jawna delegowała do wykonania obowiązków wynikających z umowy: Tomasza Kwiecińskiego oraz Wiesława Mieszala, którym zostały powierzone funkcje: Tomasz Kwieciński - Prezes Zarządu, Wiesław Mieszala – Wiceprezes Zarządu.

Od dnia 11.09.2007 r., zgodnie z aneksem do kontraktu menedżerskiego z dnia 11.09.2007 r., jedyną osobą delegowaną do wykonania obowiązków wynikających z wyżej wymienionego kontraktu menedżerskiego był Tomasz Kwieciński.

Zakup pozostałych usług od spółki PHU MK „Auto Gas” dotyczył usług najmu maszyn i narzędzi oraz samochodów.

Transakcje sprzedaży towarów i usług dla PHU MK „Auto Gas” wystąpiły głównie w 2007 r. i dotyczyły sprzedaży przez spółkę samochodu osobowego.

Transakcje zawierane były na warunkach rynkowych.

Transakcje z panią Magdaleną Kwiecińską

Pani Magdalena Kwiecińska zatrudniona jest w spółce na podstawie umowy o pracę od dnia 10.01.2009 r.. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony. Aktualnie na stanowisku Referent ds. Administracyjnych.

Wynagrodzenie zostało określone na warunkach rynkowych.

Transakcje z Burt Bartosz Mieszala

W prezentowanym okresie spółka Gastel S.A. dokonywała zakupu sprzętu komputerowego oraz zakupu usług informatycznych na podstawie umowy z dnia 31.10.2007 r., której przedmiotem było udostępnienie serwera dedykowanego, stały serwis serwera oraz serwis IT. Umowa została rozwiązana w czerwcu 2010 r.

Transakcje zawierane były na warunkach rynkowych.

Transakcje z panem Michałem Kwiecińskim

Pan Michał Kwieciński w prezentowanym okresie wykonywał na rzecz spółki prace zleczone w miesiącu grudni 2008 r. na kwotę 1.415 zł oraz w miesiącu styczniu 2009 r. na kwotę 2.920 zł

Transakcje z Kancelarią Prawną Joanna Oleńska

Transakcje z Kancelarią Prawną Joanna Oleńska dotyczyły zakupu usług prawnych, głównie z zakresu prawa pracy, doradztwa w zakresie formułowania umów handlowych oraz obsługi prawnej Oddziału spółki w Gdańsku oraz Działu Prefabrykacji w Karsinie.

Transakcje zawierane były na warunkach rynkowych.

Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązаныmi (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010	2009	2008	2007

1	PHU M.K. "Auto Gas" Spółka jawna (udziałowcy Tomasz Kwieciński / Wiesław Mieszalo)	18	333	901	1 119
a	zakup towarów i usług	18	324	894	938
	- zakup usług menedżerskich	17	307	864	820
	- zakup pozostałych usług	1	17	30	118
b	sprzedaż towarów i usług	0	9	7	181
2	Magdalena Kwiecińska - wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	6	37	0	0
3	Burt Bartosz Mieszalo - zakup sprzętu komputerowego/obsługa informatyczna	11	35	118	50
4	Kancelaria Radcy Prawnego Oleńska - zakup usług prawnych	24	158	135	44
5	Michał Kwieciński - wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenie/ o dzieło	0	3	1	0
Razem		59	566	1 155	1 213

Źródło: Emitent

Nierozliczone saldo z tytułu transakcji z pozostałymi podmiotami powiązanymi (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010	2009	2008	2007
1	Zobowiązania - PHU M.K. "Auto Gas" Spółka jawna (udziałowcy Tomasz Kwieciński / Wiesław Mieszalo)	106	144	398	98
2	Zobowiązania - Burt Bartosz Mieszalo - zakup sprzętu komputerowego/obsługa informatyczna	2	3	16	6
3	Zobowiązania Kancelaria Radcy Prawnego Oleńska	29	29	30	14
4	Zobowiązania Magdalena Kwiecińska - wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	3	3	0	0
5	Należności - PHU M.K. "Auto Gas" Spółka jawna (udziałowcy Tomasz Kwieciński / Wiesław Mieszalo)	0	0	0	0
Razem		140	179	444	118

Źródło: Emitent

6.3. Transakcje Grupa Gastel Żurawie S.A. za okres od dnia połączenia spółek do daty Dokumentu Podsumowującego

Wszystkie przedstawione transakcje Grupy Gastel Żurawie S.A. za rok 2010 obejmują okres od dnia połączenia spółek, tj. od dnia 03.03.2010 r. do dnia zatwierdzenia Dokumentu Podsumowującego.

6.3.1. Transakcje ze spółkami zależnymi

Poniżej przedstawiono wielkość transakcji i rozrachunków jednostek Grupy Gastel, jako podmiotów zależnych (w tys. PLN). W przypadku spółki Stett-pol Sp. z o.o. przedstawiono transakcje do dnia 16.11.2010 r., tj. do dnia sprzedaży udziałów spółki Stett-pol Sp. z o.o. przez Gastel Żurawie S.A.

Transakcje z Gastel Hotele Sp. z o.o.

W prezentowanym okresie Gastel S.A. nie dokonywała transakcji sprzedaży usług dla Gastel Hotele Sp. z o.o., Ujęte w zestawieniu saldo zobowiązania z tytułu dostaw i usług Gastel Hotele Sp. z o.o. wobec Gastel S.A. dotyczy transakcji z roku 2009.

W dniu 13 kwietnia 2010 r. kwota pożyczki udzielonej spółce Gastel Hotele Sp. z o.o. przez Gastel Żurawie S.A. w dniu 15.10.2007 r., opisaną w punkcie 19.2.1, została podwyższona o 20.000 zł.

Oprocentowanie pożyczki wynosi 3%.

Z tytułu opisanej powyżej umowy pożyczki w prezentowanym okresie wystąpiły w Gastel S.A. aktywa finansowe (należności) z tytułu udzielonej pożyczki oraz przychody finansowe w postaci naliczonych odsetek.

Poza przedstawionymi powyżej transakcjami w trakcie realizacji jest umowa zawarta w dniu 5 listopada 2006 r. (aneksowana w dniu 14 czerwca 2009 r. oraz w dniu 31 grudnia 2009 r.) pomiędzy Gastel Hotele Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a Gastel Sp. z o.o. – poprzednik prawny Gastel S.A. (Inwestor Zastępczy). Umowa zawarta została na czas określony, tj. do dnia 31 grudnia 2010 r..

Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez Inwestora Zastępczego czynności zastępstwa inwestycyjnego przy modernizacji i rozbudowie obiektu hotelowego położonego w Krynicy Zdrój.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. Szczegóły dotyczące umowy zostały opisane w punkcie 22 Części III.

Transakcje z Stett-pol Sp. z o.o.

W okresie od dnia 03.03.2010 r. do dnia 16.11.2010 r., tj. do dnia sprzedaży udziałów spółki Stett-pol Sp. z o.o. przez Gastel Żurawie S.A. Emitent dokonywał transakcji sprzedaży dla Stett-pol Sp. z o.o. usług transportowych oraz dźwigowych, a także obciążał Stett-pol Sp. z o.o. kosztami podnajmu lokalu biurowego, w którym Stett-pol Sp. z o.o. ma swoją siedzibę.

Stett-pol Sp. z o.o. obciążała Gastel Żurawie S.A. kosztami dzierżawy samochodu ciężarowego oraz kosztami jego eksploatacji. W dniu 08.11.2010 Stett-pol Sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz Emitenta ww. samochodu za kwotę 26 tys. PLN brutto.

Transakcje dokonywane były na warunkach rynkowych.

Z tytułu opisanej w punkcie 19.2.1. umowy pożyczki udzielonej przez Stett-pol Sp. z o.o. spółce Gastel Żurawie S.A. w prezentowanym okresie wystąpiły w Gastel Żurawie S.A. koszty finansowe z tytułu naliczonych odsetek oraz zobowiązania finansowe z tytułu otrzymanej pożyczki.

2010 (w tys. PLN)

Lp.	Treść	Spółka Gastel SA	Spółka Gastel Hotele	Spółka Stett-pol*	Razem Grupa Gastel
Transakcje zrealizowane					
1	Zakup towarów i usług	32	0	69	101
2	Sprzedaż towarów i usług	69	0	32	101
3	Odsetki - koszty finansowe	31	1	0	32
4	Odsetki - przychody finansowe	1	0	31	32
5	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	27	7	25	59

6	Należności z tytułu dostaw i usług	32	0	27	59
7	Zobowiązania z tytułu dopłaty do kapitału	0	0	0	0
8	Należności z tytułu dopłaty do kapitału	0	0	0	0
9	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	75	0	750	825
10	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	750	75	0	825

Źródło: Emitent

* Transakcje z Stett-pol Sp. z o.o. przedstawiono do dnia 16.11.2010 r., tj. do dnia sprzedaży udziałów przez Emitenta.

6.3.2. Transakcje z podmiotami posiadającymi udziały w jednostce

- **Transakcje z Finaxel Enterprises Limited**

W dniu 13 kwietnia 2010 r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży udziałów pomiędzy Gastel Żurawie S.A. (Sprzedający), a Finaxel Enterprises Limited z siedzibą w Nikozji, Republika Cypru (Kupujący).

Przedmiotem umowy jest sprzedaż udziałów w Spółce Gastel Hotele Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której sprzedający posiada 7.900 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Łączna nominalna wartość udziałów posiadanych przez Sprzedającego stanowiących przedmiot umowy wynosi 3.950.000,00 zł. Kwota ta stanowi również łączną cenę sprzedaży ustaloną przez strony umowy.

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów Spółki GASTEL Hotele Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2010 r.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

Brak innych transakcji w prezentowanym okresie.

6.3.3 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz Radą Nadzorczą Emitenta

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz Radą Nadzorczą dotyczą wypłaconych w prezentowanym okresie wynagrodzeń oraz udzielonych pożyczek i udzielonych zaliczek z tytułu pełnienia przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą funkcji. W poniższych tabelach (w tys. PLN) przedstawiono wartości wynagrodzeń wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie od dnia połączenia z EFH Żurawie Wieżowe S.A. do daty Dokumentu Podsumowującego.

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010
1	Wynagrodzenia członków Zarządu	975
2	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	149
Razem		1 124

Nierozliczone salda zobowiązań z tytułu wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010
1	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń członków Zarządu	0
2	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń Rady Nadzorczej	0

Razem	0
--------------	----------

Źródło: Emitent

Pozostałe transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010
1	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu T. Kwieciński	-53
2	Pożyczki udzielone członkom Zarządu - T. Kwieciński	0
3	Nierozliczone saldo z tytułu pożyczek udzielonych członkom Zarządu - T. Kwieciński	0
4	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu / przewodniczącego Rady Nadzorczej - W. Mieszalo	0
5	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu - należności od K. Oleński	-1
6	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu G. Żółcik	-9
7	Nierozliczone saldo zaliczek z tytułu pełnienia funkcji zarządu P. Guzowski	-12
Razem		-75

Źródło: Emitent

6.3.4 Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Poniżej przedstawiono transakcje z bliskimi członkami rodzin osób posiadających udziały w jednostce (mających istotny wpływ na jednostkę), bliskimi członkami rodzin członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej spółki oraz z podmiotami pośrednio mającymi wpływ na spółkę.

Transakcje z PHU MK „Auto Gas” Spółka jawna

W prezentowanym okresie nie wystąpiły transakcje sprzedaży i zakupu od PHU MK „Auto Gas”.

Transakcje z panią Magdaleną Kwiecińską

Pani Magdalena Kwiecińska otrzymywała w prezentowanym okresie wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę opisanej w punkcie 19.2.4.

Wynagrodzenie zostało określone na warunkach rynkowych.

Transakcje z Burt Bartosz Mieszalo

W prezentowanym okresie spółka Gastel S.A. dokonywała zakupu sprzętu komputerowego oraz zakupu usług informatycznych.

Transakcje zawierane były na warunkach rynkowych.

Transakcje z panem Michałem Kwiecińskim

W prezentowanym okresie nie wystąpiły transakcje Emitenta z panem Michałem Kwiecińskim.

Transakcje z Kancelarią Prawną Joanna Oleńska

W prezentowanym okresie nie wystąpiły transakcje Emitenta z Kancelarią Prawną Joanna Oleńska.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010
1	PHU M.K. "Auto Gas" Spółka jawna (udziałowcy Tomasz Kwieciński / Wiesław Mieszalo)	0

a	zakup towarów i usług	0
	- zakup usług menedżerskich	0
	- zakup pozostałych usług	0
b	sprzedaż towarów i usług	0
2	Magdalena Kwiecińska - wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	33
3	Burt Bartosz Mieszalo - zakup sprzętu komputerowego/obsługa informatyczna	22
4	Kancelaria Radcy Prawnego Oleńska - zakup usług prawnych	0
5	Michał Kwieciński - wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenie/ o dzieło	0
Razem		55

Źródło: Emitent

Nierozliczone saldo z tytułu pozostałych transakcji z podmiotami powiązanymi (w tys. PLN)

Lp.	Treść	2010
1	Zobowiązania - PHU M.K. "Auto Gas" Spółka jawna (udziałowcy Tomasz Kwieciński / Wiesław Mieszalo)	30
2	Zobowiązania - Burt Bartosz Mieszalo - zakup sprzętu komputerowego/obsługa informatyczna	1
3	Zobowiązania Kancelaria Radcy Prawnego Oleńska	0
4	Zobowiązania Magdalena Kwiecińska - wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	0
5	Należności - PHU M.K. "Auto Gas" Spółka jawna (udziałowcy Tomasz Kwieciński / Wiesław Mieszalo)	0
Razem		31

Źródło: Emitent

7. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Celem przeprowadzenia Publicznej Oferty jest pozyskanie środków finansowych niezbędnych do realizacji strategii rozwoju Emitenta.

Emitent planuje wpływy z emisji Akcji Serii H w wysokości około 43,4 mln PLN i około 42,1 mln PLN netto, które zostaną przeznaczone na następujące cele:

- sfinansowanie pozyskania dźwigów hydraulicznych i dźwigów gąsienicowo-kratowych na kwotę ok. 23 mln PLN w celu zwiększenia posiadanej bazy sprzętowej, co stworzy możliwość kompleksowej realizacji projektów. Spółka jest przygotowana do sfinalizowania wydatków i mogą one nastąpić w okresie 2-4 miesięcy od dojścia emisji do skutku,
- sfinansowanie wzrostu sprzedaży Grupy poprzez przeznaczenie środków na kapitał obrotowy – około 19,2 mln PLN.

Realizacja każdego z powyższych celów ma porównywalne znaczenie, przy czym decyzje odnośnie ich wykonywania będą podejmowane z uwzględnieniem kryterium efektywności.

Do czasu pełnego wykorzystania wpływów z emisji, zgodnie z planami w tym zakresie, Emitent będzie lokować środki w bezpieczne instrumenty finansowe, tj. lokaty bankowe, bony skarbowe oraz obligacje Skarbu Państwa.

Gdyby wpływy z emisji były niższe niż niezbędne do realizacji planowanych inwestycji, Emitent rozważy wszelkie istniejące uwarunkowania i możliwości do podjęcia ostatecznych decyzji inwestycyjnych, w tym możliwość zaciągnięcia kredytu oraz wydłużenie w czasie realizacji planów biznesowych.

8. Podsumowanie Warunków Oferty

Oferta i dopuszczenie do obrotu

Zgodnie z Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16 listopada 2010 roku 108.530.350 Akcji Serii H zostanie zaoferowanych dotychczasowym akcjonariuszom Spółki w drodze realizacji przysługującego im prawa poboru. Za każdą jedną akcją Spółki posiadaną na koniec dnia ustalenia prawa poboru, tj. na koniec dnia 20 grudnia 2010 roku, akcjonariuszowi przysługuje jedno jednostkowe prawo poboru. Uwzględniając liczbę nowo emitowanych Akcji Serii H, 1 jednostkowe prawo poboru uprawnia do objęcia 1 Akcji Serii H.

Uwzględniając system rozliczeń KDPW, ostatnim dniem sesyjnym, w którym można było nabyć na GPW akcje Spółki z przysługującym prawem poboru do objęcia Akcji Serii H był 15 grudnia 2010 roku.

Zgodnie z postanowieniami art. 436 § 1 KSH wykonanie prawa poboru akcji spółki publicznej następuje w jednym terminie, w którym składane są zarówno zapisy podstawowe, jak i dodatkowe.

Osobami uprawnionymi do objęcia Akcji Serii H i składania zapisów podstawowych będą:

- akcjonariusze Spółki, którym przysługuje prawo poboru w dniu ustalenia prawa poboru i którzy nie dokonali zbycia tego prawa do momentu złożenia zapisu;
- osoby, które nabyły prawo poboru i nie dokonały jego zbycia do momentu złożenia zapisu (zapisów) na Akcje Serii H.

Osobami uprawnionymi do złożenia zapisu dodatkowego na Akcje Serii H, są osoby, które posiadały akcje Spółki w dniu ustalenia prawa poboru.

Zgodnie z art. 436 § 4 KSH Akcje Serii H, które nie zostaną objęte zapisami w trybie realizacji prawa poboru (nie zostaną objęte zapisami podstawowymi i zapisami dodatkowymi), zostaną zaoferowane i przydzielone przez Zarząd zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 5.1.3.2. lit. c) Dokumentu Ofertowego, na podstawie zapisów złożonych w terminie trwania subskrypcji, jednakże po cenie nie niższej niż cena emisyjna Akcji Serii H w ramach wykonania prawa poboru.

Zbycie akcji Spółki po dniu ustalenia prawa poboru nie powoduje utraty prawa poboru co oznacza, iż osoba, która nabędzie akcje Spółki po dniu ustalenia prawa poboru nie będzie miała prawa do złożenia zapisu w ramach prawa poboru (nabędzie akcje po oddzieleniu prawa poboru od akcji, tj. nabędzie akcje bez prawa poboru).

Z uwagi na terminy rozliczania transakcji nabycia akcji przez KDPW, przy nabywaniu i zbywaniu akcji Spółki inwestorzy powinni zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 7 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi prawa ze zdematerializowanych akcji powstają dopiero z chwilą ich zapisania na rachunku papierów wartościowych (w dniu rozliczenia transakcji przez KDPW).

Zarząd Emitenta oświadcza, iż nie zamierza skorzystać z upoważnienia do określenia ostatecznej sumy o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony, określonego w § 3 ust. 1 pkt b uchwały nr 2 z dnia 16 listopada 2010 r.

Na podstawie niniejszego Prospektu oferuje się 108.530.350 akcji zwykłych na okaziciela Serii H, o wartości nominalnej 0,40 zł każda.

Harmonogram Oferty

20 grudzień 2010r.	Dzień ustalenia prawa poboru
24 styczeń 2011r.	Otwarcie subskrypcji Akcji Serii H
24 styczeń - 9 luty 2011r.	Przyjmowanie zapisów w ramach wykonania prawa poboru
18 luty 2011r.	Przydział akcji w wykonaniu prawa poboru
18 luty 2011r.	Zamknięcie subskrypcji Akcji Serii H w przypadku subskrybowania w ramach prawa poboru wszystkich Akcji Serii H
18 – 21 luty 2011r.	Przyjmowanie zapisów na akcje nie objęte w ramach wykonania prawa poboru
21 luty 2011r.	Przydział Akcji Serii H nie objętych w ramach wykonania prawa poboru i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii H (w przypadku nie subskrybowania w ramach prawa poboru wszystkich Akcji Serii H)

9. ROZWODNIENIE

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień zatwierdzenia Dokumentu Ofertowego akcjonariat Gastel Żurawie S.A. przedstawiał się następująco:

Tabela: Struktura akcjonariatu Gastel Żurawie na dzień zatwierdzenia Dokumentu Ofertowego

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach (%)
Tomasz Kwieciński	25 260 675	23,28%	25 260 675	23,28%
Wiesław Mieszalo	25 323 409	23,33%	25 323 409	23,33%
Finaxel Enterprises Ltd	8 226 000	7,58%	8 226 000	7,58%
Grzegorz Żółcik	2 620 053	2,41%	2 620 053	2,41%
Jan Koprowski	2 679 000	2,47%	2 679 000	2,47%
Pozostali	44 421 213	40,93%	44 421 213	40,93%
Razem	108 530 350	100,00%	108 530 350	100,00%

Źródło: Emitent

Tabela: Struktura kapitału zakładowego Gastel Żurawie po emisji akcji przy założeniu, że wszystkie oferowane akcje zostaną objęte

Akcje	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach (%)
Seria A	8 556 250	3,94%	8 556 250	3,94%
Seria B	8 556 250	3,94%	8 556 250	3,94%
Seria C	19 000 000	8,75%	19 000 000	8,75%
Seria D	1 633 000	0,75%	1 633 000	0,75%
Seria E	12 037 500	5,55%	12 037 500	5,55%

Seria F	58 747 350	27,07%	58 747 350	27,07%
Seria H	108 530 350	50,00%	108 530 350	50,00%
Razem	217 060 700	100,00%	217 060 700	100,00%

Źródło: Emitent

Tabela: Struktura akcjonariatu Gastel Żurawie po emisji akcji przy założeniu, że wszystkie oferowane akcje zostaną objęte oraz w przypadku gdy dotychczasowi główni akcjonariusze obejmą wszystkie (przysługujące im w ramach prawa poboru) akcje serii H

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach (%)
Tomasz Kwieciński	50 521 350	23,28%	50 521 350	23,28%
Wiesław Mieszko	50 646 818	23,33%	50 646 818	23,33%
Finaxel Enterprises Ltd	16 452 000	7,58%	16 452 000	7,58%
Grzegorz Żółcik	5 240 106	2,41%	5 240 106	2,41%
Jan Koprowski	5 358 000	2,47%	5 358 000	2,47%
Pozostali	88 842 426	40,93%	88 842 426	40,93%
Razem	217 060 700	100,00%	217 060 700	100,00%

Źródło: Emitent

Tabela: Struktura akcjonariatu Gastel Żurawie po emisji akcji przy założeniu, że wszystkie oferowane akcje zostaną objęte oraz w przypadku gdy dotychczasowi główni akcjonariusze nie obejmą żadnej akcji serii H

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach (%)
Tomasz Kwieciński	25 260 675	11,64%	25 260 675	11,64%
Wiesław Mieszko	25 323 409	11,67%	25 323 409	11,67%
Finaxel Enterprises Ltd	8 226 000	3,79%	8 226 000	3,79%
Grzegorz Żółcik	2 620 053	1,21%	2 620 053	1,21%
Jan Koprowski	2 679 000	1,23%	2 679 000	1,23%
Pozostali	152 951 563	70,46%	152 951 563	70,46%
Razem	217 060 700	100,00%	217 060 700	100,00%

Źródło: Emitent

10. KOSZTY EMISJI LUB OFERTY

Spółka szacuje, że łączne koszty Oferty poniesione przez Emitenta wyniosą około 1.185 tys. zł.

Szczegółowe rozbiecie kosztów Oferty zostało przedstawione w tabeli poniżej.

	Koszty w tys. PLN
Sporządzenie prospektu, doradztwo prawne i finansowe	850
Promocja oferty	55
Opłaty administracyjne i pozostałe	280
Razem	1185

Emitent opublikuje informacje dotyczące całkowitych kosztów Oferty w formie raportu bieżącego zgodnie z § 33 ust. 1 Rozporządzenia o Obowiązках Informacyjnych.

11. WYBRANE CZYNNIKI RYZYKA

Ryzyka związane z otoczeniem w jakim działa Emitent oraz związane z działalnością prowadzoną przez Emitenta

Ryzyko rozwoju rynku budowlanego

Ryzyko związane z konkurencją

Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności w nowych segmentach rynku – wykonawstwo farm wiatrowych, transport ponadgabarytowy

Ryzyko związane z rozwojem Grupy

Ryzyko związane z kanałami dystrybucyjnymi

Ryzyko związane z niezrealizowaniem planowanej ekspansji rynkowej

Ryzyko związane z niezrealizowaniem procesu konsolidacji

Ryzyko związane z inwestycjami kapitałowymi

Ryzyko związane ze zmianą polityki dostawców wobec Grupy

Ryzyko koncentracji kluczowych decyzji

Ryzyko rynku pracy

Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności sprzętu, materiałów i towarów

Ryzyko kontroli należności

Ryzyko związane z zaangażowaniem Grupy za granicą

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Ryzyko związane ze zmianami w polskim systemie podatkowym

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Ryzyko kursowe

Ryzyko związane z możliwością utraty środków trwałych

Ryzyko związane ze statusem siedziby Spółki w nieruchomości przy ulicy Annopol 5 w Warszawie

Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym i z wtórnym obrotem akcjami

Ryzyko niedojścia Publicznej Oferty do skutku

Ryzyko opóźnienia we wprowadzeniu Akcji Serii H, Praw do Akcji Serii H do obrotu giełdowego lub odmowa wprowadzenia Akcji Serii H, Praw do Akcji Serii H do obrotu giełdowego

Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w Akcje Oferowane i PDA

Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji Serii H

Ryzyko kształtowania się przyszłego kursu akcji i płynności obrotu

Ryzyko wynikające z art. 16 i art. 17 oraz art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej

Ryzyko wynikające z art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez KNF za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa

Ryzyko dotyczące możliwości wykluczenia instrumentów finansowych Emitenta z obrotu giełdowego na podstawie § 31 Regulaminu Giełdy

Ryzyko związane z możliwością zawieszenia obrotu instrumentami finansowymi Emitenta na GPW

Ryzyko odwołania lub zawieszenia Oferty Publicznej

Ryzyko niezrealizowania nabytych praw poboru Akcji Serii H