

**SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
MASTERS S.A. ZA 2008 ROK**

1. WAŻNIEJSZE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W 2008 R.

W dniu 07 lutego 2008 r. MASTERS S.A. otrzymała postanowienie Sądu o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii E, które to akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego w dniu 19 lutego 2008 r.

W dniu 10 października 2008 r. Zarząd MASTERS S.A. podjął uchwałę o zamiarze połączenia Spółek MASTERS S.A. i WIKANA S.A. w sposób przewidziany w art. 492 § 1 pkt 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej – WIKANA S.A. na Spółkę Przejmującą – MASTERS S.A. za akcje, które Spółka Przejmująca wyda akcjonariuszom Spółki Przejmowanej z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego MASTERS S.A. Decyzja ta była wyrazem konsekwentnego działania Zarządów obu łączących się spółek. Grupa Kapitałowa MASTERS planowała rozwój działalności deweloperskiej (zgodny z celami emisyjnymi przedstawionymi w prospekcie emisyjnym akcji serii E). Połączenie spółek MASTERS S.A. i WIKANA S.A. uzasadnione jest chęcią konsolidacji w celu sprostania konkurencji panującej na rynku oraz zwiększenia potencjału obu spółek na rynku deweloperskim. Połączenie kapitałów obu spółek pozwoli zbudować podmiot skutecznie konkurujący na rynku nieruchomości.

Zarządy łączących się spółek przyjęły w dniu 31 października 2008 r. plan połączenia spółek MASTERS S.A. i WIKANA S.A. W oparciu o wycenę wartości obu łączących się spółek ustalono parytet wymiany akcji WIKANA S.A. na akcje MASTERS S.A. – za 1 akcję WIKANA S.A. akcjonariuszom WIKANA S.A. przysługuje 113 akcji MASTERS S.A. Plan połączenia został pozytywnie zaopiniowany przez Biegłego Rewidenta w dniu 28 listopada 2008 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 stycznia 2009 r. podjęło uchwałę o połączeniu spółek MASTERS S.A. z WIKANA S.A., zgodnie z planem połączenia. Połączenie to zostało zarejestrowane w dniu 30 stycznia 2009 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS. Z dniem 30 stycznia 2009 r. dokonano zmiany siedziby Spółki, która przeniesiona została z Zamościa do Lublina. W dniu 12 marca 2009 r. zmianie uległa również firma Spółki z MASTERS S.A. na WIKANA S.A.

2. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Spółka MASTERS S.A. planuje, zgodnie z celami emisyjnymi przedstawionymi w prospekcie emisyjnym akcji serii E, dalszy rozwój działalności deweloperskiej. Potwierdzeniem tego zamiaru jest połączenie spółek MASTERS S.A. z WIKANA S.A. Spółka WIKANA S.A. wniosła do MASTERS S.A. swoje doświadczenie i know how w prowadzeniu projektów deweloperskich. Podstawowym zakresem działalności Spółki w roku 2009 generującym główne przychody będzie działalność deweloperska.

3. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W 2008 r. MASTERS S.A. nie prowadziła prac w dziedzinie badań i rozwoju.

4. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W roku 2008 Spółka MASTERS S.A. osiągnęła przychody w wysokości 807 tys. PLN i wygenerowała zysk netto w wysokości 876 tys. PLN. Zysk Spółki pochodził z działalności pozaoperacyjnej. W związku z połączeniem z WIKANA S.A., Spółka w rok 2009 znacząco zwiększy przychody i osiągnie wyższy zysk netto.

5. NABYCIE UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH, CEL ICH NABYCIA, LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENA NABYCIA ORAZ CENA SPRZEDAŻY TYCH AKCJI W PRZYPADKU ICH ZBYCIA

W prezentowanym okresie Spółka nie posiadała i nie nabywała udziałów (akcji) własnych.

6. POSIADANE ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

MASTERS S.A. nie posiada żadnych oddziałów.

7. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE:

- a) **RYZYKA: ZMIANY CENY, KREDYTOWEGO, ISTOTNYCH ZAKŁÓCEŃ PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NA JAKIE NARAŻONA JEST SPÓŁKA**
- b) **PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM, ŁĄCZNIE Z METODAMI ZABEZPIECZENIA ISTOTNYCH RODZAJÓW PLANOWANYCH TRANSAKCJI, DLA KTÓRYCH STOSOWANA JEST RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

Nie dotyczy.

8. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA ORAZ PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM.

W 2008 roku przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług wyniosły 807 tys. PLN (w roku 2007 – 6 tys. PLN). Przychody te związane były ze sprzedażą towarów handlowych. Spółka osiągnęła zysk w wysokości 876 tys. PLN, który jest wynikiem osiągniętym głównie dzięki przychodom finansowym pochodzącym z lokat terminowych środków pochodzących z emisji akcji serii E.

Suma bilansowa na dzień 31.12.2008 r. wyniosła 45.300 tys. PLN, zaś kapitał własny wynosił 44.608 tys. PLN. Wartości te były ponad dwukrotnie większe w porównaniu z rokiem poprzednim. Kwota zobowiązań Spółki na koniec 2008 r. była zbliżona do kwoty zobowiązań na koniec 2007 r. i wyniosła 692 tys. PLN.

PODSTAWOWE WSKANIKI FINANSOWE

Wyszczególnienie	rok 2008
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto	11,37%
Rentowność majątku	1,93%
Rentowność kapitału własnego	1,96%
Wskaźnik ogólnej płynności	90,07
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	1,53%

9. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podstawową działalnością MASTERS S.A. w związku z połączeniem ze spółką WIKANA S.A. stała się działalność deweloperska. Zdaniem Zarządu działalność ta wiąże się z następującymi ryzykami o charakterze zarówno wewnętrznym jak i zewnętrznym:

Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej

W związku z osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej, wynikającym ze zmniejszonego popytu ze strony klientów, zaostrzonych procedur związanych z uzyskaniem kredytów mieszkaniowych oraz zwiększonej podaży nowobudowanych lokali mieszkalnych, istnieje ryzyko niesprzedania prowadzonych inwestycji po zakładanych cenach, co wpłynie na marżę uzyskaną na tych inwestycjach.

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich

Pomyślny rozwój działalności zależy w szczególności od zdolności pozyskania po konkurencyjnych cenach gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania, a następnie od zdolności sprzedania lokali mieszkalnych przy zastosowaniu korzystnych marż. Pozyskanie gruntów pod zabudowę może być trudne ze względu na konkurencję na rynku nieruchomości, długotrwały proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność gruntów z odpowiednią infrastrukturą.

Ryzyko związane z konkurencją

Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizowane projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji i w trakcie trwania budowy. Z powodu wysokich potrzeb w zakresie finansowania, takim przedsięwzięciom z natury towarzyszą istotne ryzyka. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania. W razie wystąpienia któregośkolwiek z tych ryzyk może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji.

Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Większości robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich powierzana jest wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Mimo że sprawowany jest bieżący nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót lub nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Ponadto

wykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zmiany. W konsekwencji jakiegokolwiek opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli Spółka niewłaściwie oceni zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, może być jej trudno sprzedać nieruchomość za zakładaną cenę. Jeżeli będzie zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie spaść. Jeżeli zakładane przychody ze sprzedaży lub wynajmu nie zostaną osiągnięte, może to mieć negatywny wpływ na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego.

10. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.

Nie występują.

11. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG (JEŚLI SĄ ISTOTNE) ALBO ICH GRUP W SPRZEDAŻY EMITENTA OGÓŁEM

MASTERS S.A. osiągnęła w 2008 roku przychody netto w wysokości 807 tys. PLN, w tym ze sprzedaży towarów 788 tys. PLN.

12. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU, Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA RYNKI KRAJOWE I ZAGRANICZNE ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, TOWARY I USŁUGI, Z OKREŚLENIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB WIECEJ ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM - NAZWA (FIRMY) DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁ W SPRZEDAŻY LUB ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM

Głównym odbiorcą towarów sprzedawanych przez MASTERS S.A. w 2008 r. była spółka HYPERICA NATURA Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (odbiorca 100 % sprzedawanych towarów). Spółka ta nie jest formalnie powiązana z Emitentem.

13. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI (WSPÓLNIKAMI), UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

W 2008 r. Spółka zawierała umowy znaczące dotyczące lokat terminowych. Środki pochodzące z emisji akcji serii E lokowane były w Banku Zachodnim WBK S.A. oraz w Banku Gospodarki Żywnościowej S.A.

Zawarta została również umowa pożyczki pomiędzy MASTERS S.A. i MST Deweloper Sp. z o.o. (omówiona w punkcie 17 niniejszego sprawozdania).

Emitentowi nie są znane umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.

14. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOSCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA.

W 2008 r. występowały następujące powiązania MASTERS S.A. z innymi podmiotami:

- a) MULTISERWIS Sp. z o.o. - powiązanie kapitałowe – MASTERS S.A. posiada 100 % udziałów w MULTISERWIS Sp. z o.o.
- b) MST Deweloper Sp. z o.o. - powiązanie kapitałowe i osobowe – MASTERS S.A. posiadała 90 % udziałów w MST Deweloper Sp. z o.o. i jednocześnie Prezes Zarządu MASTERS S.A. był Prezesem Zarządu MST Deweloper Sp. z o.o.
- c) WIKANA S.A. – powiązania kapitałowe i osobowe – WIKANA S.A. posiadała 10 % udziałów w MST Deweloper Sp. z o.o. i jednocześnie Prezes Zarządu WIKANA S.A. był członkiem Rady Nadzorczej MASTERS S.A.

Oprócz wyżej przedstawionych powiązań według najlepszej wiedzy zarządu nie istniały powiązania z innymi podmiotami.

15. OPIS TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ Z ICH KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI.

W roku obrotowym 2008 pomiędzy podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. nie wystąpiły transakcje zawierane na warunkach inne niż rynkowe.

16. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK, Z UWZGLĘDNIENIEM ICH KWOTY, RODZAJU, WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI

W 2008 r. MASTERS S.A. nie zawierała umów dotyczących zaciągnięcia kredytów lub pożyczek.

17. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM, Z PODANIEM ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI.

W dniu 07 kwietnia 2008 r. została podpisana umowa pożyczki sumy pieniężnej w kwocie 4.300.000 zł (cztery miliony trzysta tysięcy złotych), pomiędzy MASTERS S.A. z siedzibą w Zamościu (pożyczkodawca) i MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (pożyczkobiorca). Pożyczka została udzielona na okres od dnia 08.04.2008 r. do dnia 31.05.2009 r. Pożyczka oprocentowana jest według indeksu WIBOR 3 miesiące powiększonego o 1 punkt procentowy. Zabezpieczeniem w/w umowy jest weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę.

18. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM.

W dniu 30 września 2008 r. spółka zależna Multiserwis Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie (Kredytobiorca) (MASTERS S.A. posiada 100 % udziałów w tej Spółce) zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. II O/Zamość (Bank), aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 14 grudnia 2004 r. Na mocy tego aneksu termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30 kwietnia 2009 r. Kredyt ten, w wysokości 4 miliony złotych, jest przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności Multiserwis Sp. z o.o. Oprocentowanie tego kredytu jest zmienne, ustalone na bazie stawki WIBOR dla depozytów 1-miesięcznych, powiększonej o 1,1 punktu procentowego. MASTERS S.A. udzieliła poręczenia wekslowego, które będzie zabezpieczać roszczenia Banku z tytułu ww. kredytu, do wysokości 5.380 tys. PLN (pięć milionów trzysta osiemdziesiąt tysięcy) złotych. Poręczenie to będzie obowiązywało do dnia całkowitej spłaty zobowiązania wynikającego z ww. kredytu. MASTERS S.A.

19. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

W dniu 11 maja 2007 r. NWZA MASTERS S.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 3.405.285 zł. poprzez emisję 170.264.250 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 2 gr. każda akcja. W dniu 07 lutego 2008 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Wpływy z emisji akcji serii E wyniosły ponad 25,5 mln zł. Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej MST Deweloper Sp. z o.o., w kwocie 4,3 mln PLN. Pożyczka ta została przeznaczona częściowo na refinansowanie inwestycji deweloperskiej prowadzonej w Krynicy – Zdroju oraz częściowo na finansowanie inwestycji deweloperskiej w Lublinie. Dnia 4 lutego 2009 r. Spółka WIKANA S.A. (dawniej MASTERS S.A. KRS 0000144421) dokonała zakupu gruntu pod inwestycję deweloperską w Krośnie za kwotę 1.405,0 tys. zł netto. Dodatkowo 3 lutego 2009 r. kwota 2.000,00 tys. zł. została przeznaczona na dopłaty do kapitału w Spółce MST Deweloper Sp. z o.o. oraz kwota 125,44 tys. zł została przeznaczona na zakup gruntu pod projekty deweloperskie. W dni 6 marca 2009 r. WIKANA S.A. przeznaczyła 3.250,00 tys. zł na dopłatę do Kapitału w Spółce Słoneczny Stok Sp. z o.o. – spółce celowej realizującej inwestycję pn. Słoneczny Stok w Lublinie. Pozostałe środki pochodzące z emisji akcji serii E lokowane są w banku.

20. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW

MASTER S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych.

21. OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

W okresie sprawozdawczym Spółka nie miała problemów z wywiązywaniem się z zaciągniętych zobowiązań.

Zarząd nie widzi zagrożenia polegającego na braku zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań w przewidywalnym terminie.

22. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNIANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI

Spółka prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na prowadzeniu projektów na rynku deweloperskim. Zarząd nie przywiduje trudności w realizacji zaplanowanych na rok 2009 inwestycji. Poszczególne projekty inwestycyjne będą realizowane z środków własnych, w przypadku powstania problemów zaliczkowania przez klientów inwestycji, Zarząd zamierza uzyskać kredytowanie na dokończenie projektów.

22. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI, Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

Nie wystąpiły.

23. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIEGO WYPRACOWANEJ

Na działalność deweloperską prowadzoną przez Spółkę będą miały wpływ następujące czynniki:

- koniunktura na rynku sprzedaży nowych mieszkań,
- ceny materiałów i usług budowlanych,
- skuteczność pozyskania nowych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie,
- polityka banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych na zakup mieszkań.

24. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2008 roku nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w ramach jednostek organizacyjnych Grupy Kapitałowej MASTERS S.A.

25. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE

Nie występują.

26. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO, CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZONE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU

L.p.	Wyszczególnienie	2008 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. PLN)		
1	Piotr Lip	30
2	Jacek Rudnicki	30
3	Piotr Zawiślak	30
4	Sylwester Bogacki	30
5	Marek Grzelczyk	30
Razem Rada Nadzorcza		150
Zarząd (brutto w tys. PLN)		
1	Stanisław Ferenc	16,40
2	Piotr Kwaśniewski	160,70
Razem Zarząd		177,10

27. ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE)

Według informacji posiadanych przez Spółkę, osoby nadzorujące MASTERS S.A., na dzień 31 grudnia 2008 r. nie posiadały akcji emitenta i uprawnień do nich. Prezes Zarządu Piotr Kwaśniewski posiadał 513.801 akcji MASTERS S.A. Natomiast osoba blisko związana z Prezesem Zarządu posiadała 91.803 akcje Spółki.

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, członek Rady Nadzorczej posiada (wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited) 59.528.430 sztuk akcji MASTERS S.A., co stanowi 3,54% kapitału zakładowego Emitenta.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada 1.191.142.868, co stanowi 70,88 % kapitału zakładowego Emitenta.

Pani Ewa Kozłowska, pełniąca funkcję Prokurenta Samoistnego, posiada 71.125 sztuk akcji MASTERS S.A.

28. INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Zarządowi MASTERS SA nie są znane żadne umowy, w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy, z wyjątkiem opisanych w pkt 1 transakcji połączenia Spółek MASTERS S.A. z WIKANA S.A.

29. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Nie występuje.

30. INFORMACJA O DACIE ZAWARCIA PRZEZ EMITENTA UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ OKRESIE, NA JAKI ZOSTAŁA ZAWARTA TA UMOWA

Umowa dotycząca przeglądu i badania sprawozdań finansowych została zawarta ze spółką DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. w Lublinie, Al. J. Piłsudskiego 1a, w dniu 22 lipca 2008 r.

Umowa ta obejmuje:

- a) przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego MASTERS S.A. za I półrocze 2008 roku,
- b) badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego MASTERS S.A. za 2008 rok.

31. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU, PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Za wykonanie określonego w pkt. 30. zlecenia, DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. w Lublinie otrzyma umówioną cenę netto w wysokości:

- a) za przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego MASTERS S.A. za I półrocze 2008 roku – 16.500 PLN
- b) za badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego MASTERS S.A. za 2008 rok – 16.000 PLN

Łączna wysokość wynagrodzenia netto za przegląd i badanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych MASTERS S.A. w 2007 r. (przeprowadzonych przez spółkę DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o.) wyniosło 29.500 PLN, w tym:

- 15.000 PLN za badanie roczne,
- 14.500 PLN za przegląd półroczny.

Ponadto w 2007 roku, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych otrzymał wynagrodzenie z innych tytułów niż wymienione powyżej w łącznej kwocie 30.000 PLN netto. Wynagrodzenie to zostało wypłacone za udzielanie doradztwa i przeprowadzenie badania historycznych danych finansowych.

Lublin, 30 marca 2009 r.

Sylwester Bogacki

Prezes Zarządu