



KOBYLARNIA S.A.



JHM1 JHM2 JHM3



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
MIRBUD
OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012**

Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD.....	6
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	6
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD.....	12
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 31.12.2012 i 31.12.2011.	12
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.	14
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	16
4.1.	Działalność MIRBUD S.A.	16
4.2.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.....	16
4.3.	Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.	16
4.4.	Działalność spółki MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o.....	17
4.5.	Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	17
4.6.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	18
4.7.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	18
4.8.	Działalność spółki JHM 3 SP. z o.o.....	18
4.9.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	19
4.10.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	21
4.10.1.	Odbiorcy	21
4.10.2.	Dostawcy	22
4.11.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD.....	23
4.12.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	27
4.13.	Czynniki ryzyka.....	28
4.13.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	28
4.13.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży	28
4.13.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	28
4.13.4.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	29
4.13.5.	Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej	29
4.13.6.	Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej.....	29
4.13.7.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	30

4.13.8.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego ...	30
4.13.9.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	30
4.13.10.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.....	31
4.13.11.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	32
4.13.12.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	32
4.13.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	33
4.13.14.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	33
4.13.15.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych.....	33
4.13.16.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	34
4.13.17.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	34
4.13.18.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	35
4.13.19.	Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów.....	35
4.13.20.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut	36
4.13.21.	Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.....	36
4.13.22.	Ryzyko związane z procesem produkcyjnym.....	36
4.14.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	38
4.14.1.	Kredyty i pożyczki.....	38
4.14.2.	Pożyczki udzielone.	41
4.14.3.	Poręczenia i gwarancje.....	42
4.15.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	45
4.16.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	45
5.	ZNACZĄCE UMOWY	45
5.1.	Umowy ubezpieczenia	45
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy.....	45
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	51
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	52
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	52

8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	52
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	53
9.1.	Akcjonariat.....	53
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r.	53
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych.....	53
9.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy.....	54
9.1.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	59
9.1.5.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji.....	60
9.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2012.....	60
9.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.....	60
9.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	60
9.5.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.	64
9.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	64
9.7.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.	67
9.8.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.....	67
9.9.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	67
9.10.	Pracownicy	67
9.11.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	68
9.12.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	70
10.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.	71
10.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD.S.A.....	71
10.2.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady	71
10.3.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych ...	72
10.4.	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	72

10.5.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	72
10.6.	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu	72
10.7.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	73
10.8.	Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.	73
10.9.	Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.	73
10.10.	Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających	77
10.11.	Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.	78

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez MIRBUD S.A., jak i przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. zł) i wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2012.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD

2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

MIRBUD S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – **Grupy JHM DEVELOPMENT, PBDiM KOBYLARNIA S.A.** .

Podstawowe dane Spółki dominującej

Nazwa emitenta:	MIRBUD S.A.
Siedziba Emitenta:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
NIP:	836-170-22-07
REGON:	750772302
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 98 65
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna:	sekretariat@mirbud.com.pl
Strona internetowa:	www.mirbud.com.pl

MIRBUD S.A. powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MIRBUD Spółka z o.o. w spółkę akcyjną, w trybie art. 551 i następnych Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. - JHM DEVELOPMENT S.A.

Pełna nazwa jednostki: **JHM DEVELOPMENT S.A.**
 Siedziba jednostki: Skierniewice
 Forma prawna: spółka akcyjna
 NIP: 836-181-24-27
 REGON: 100522155
 Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
 tel/fax: +48 (46) 833-97-32
 Poczta elektroniczna: sekretariat@jhmdevelopment.pl
 Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008 sprostowanego w dniu 02.06.2008r aktem notarialnym Repertorium „A” Nr 3413/2008. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000367631 w dniu 06.06.2008r jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 24 listopada 2010r., Zgromadzenie Wspólników JHM Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę akcyjną, a w dniu 10.12.2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, dokonał przekształcenia JHM DEVELOPMENT Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – spółki zależnej MIRBUD S.A., w JHM DEVELOPMENT Spółkę Akcyjną. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 1041/2011 z dnia 8 sierpnia 2011r. postanowił wprowadzić z dniem 9 sierpnia 2011r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje zwykłe na okaziciela spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. - Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.

Nazwa jednostki: **Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.**
 Siedziba jednostki: Kobyłarnia
 Forma prawna: spółka akcyjna
 Kraj siedziby: Polska
 NIP: 953-22-34-789
 REGON: 091631706
 Dane adresowe: Kobyłarnia 8 86-051 Brzoza
 tel/fax: +48(52) 381-06-10
 Poczta elektroniczna: pbdim@kobyłarnia.pl
 Strona internetowa: www.kobyłarnia.pl

W dniu 03.10.2011r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał przekształcenie Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. – spółki zależnej MIRBUD S.A., w Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000396760

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. - MIRBUD KAZACHSTAN Sp z o.o.

Nazwa jednostki: **MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.**
 Siedziba jednostki: Astana
 Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Kraj siedziby: Kazachstan
 NIP: 620-200-358-701
 REGON: 100640000567
 Dane adresowe: ul. Imanowa 19, 010000 Astana

Spółka została wpisana do rejestru prowadzonego przez Departament Ministerstwa Sprawiedliwości Miasta Astana w Republice Kazachstanu w dniu 07.06.2010r. pod numerem 36995-1901-TOO/HY/

Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	524-271-14-28
REGON:	142434636
Dane adresowe:	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna:	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa:	www.marywilska44.waw.pl

Spółka powstała 15.06.2010r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 6480/2010. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265 w dniu 23.06.2010r.

Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 1 Sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	JHM 1 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361855968
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 13.09.2011r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 4812/2011. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000396588 w dniu 20.09.2011r.

Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 2 Sp. z o.o.

Nazwa jednostki:	JHM 2 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361856465
REGON:	101387140
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka została założona 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi

Śródmieście w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

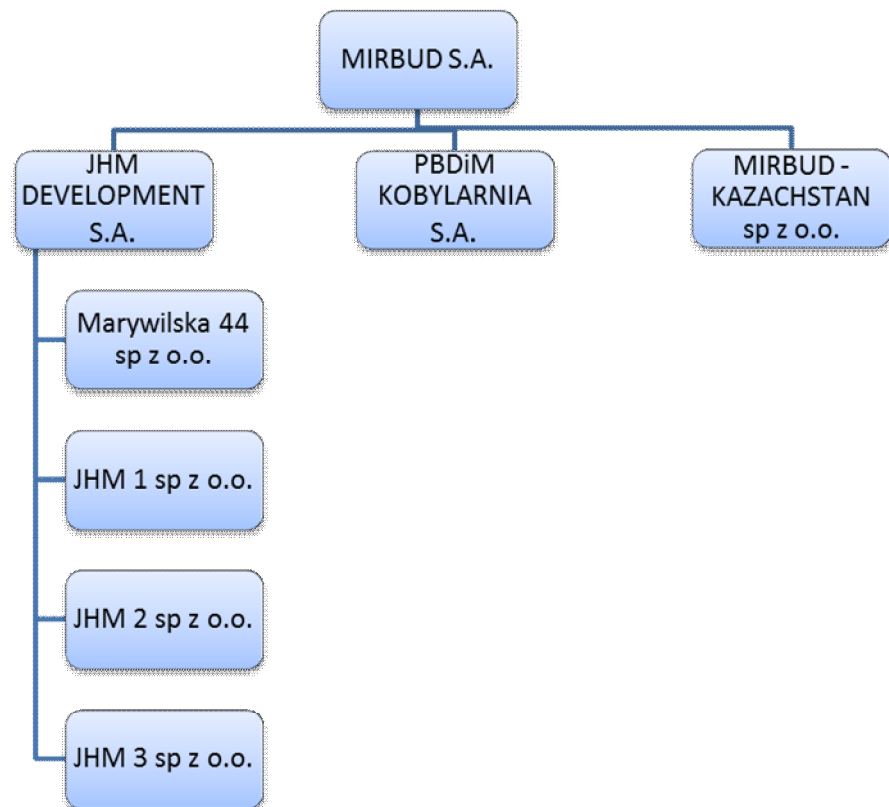
Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o.-

Nazwa jednostki:	JHM 3 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361857252
REGON:	101451240
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 03.08.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3920/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000429905 w dniu 14.08.2012r.

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD przedstawiona jest na poniższym schemacie

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD:



Spółka MIRBUD S.A. nie jest powiązana z innymi podmiotami organizacyjnie lub kapitałowo

Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2012r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	125 000	72%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	100%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	200	100%

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2012r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
Marywilska 44 sp z o.o. DEVELOPMENT	35 000	91,40%
JHM 1 sp z o.o.	5 400	100%
JHM 2 sp z o.o.	10 300	100%
JHM 3 sp z o.o.	50	100%

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej **MIRBUD S.A.** zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa
- Towarowy transport drogowy
- Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską
- Działalność reklamowo-wydawnicza
- Wynajem pomieszczeń na własny rachunek

Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej, czyli **JHM DEVELOPMENT S.A.** zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Spółka S.A.** w Kobyłarni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wykonawstwo robót drogowych i mostowych
- Produkcja mas mineralno-bitumicznych i betonowych
- Wynajem sprzętu budowlanego

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MIRBUD –KAZACHSTAN Spółka z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Kazachstanu. W chwili obecnej działalność nie jest prowadzona. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sprawozdanie finansowe spółki MIRBUD - Kazachstan Sp. z o.o., nie podlega konsolidacji ponieważ MIRBUD S.A. nie wywierał znaczącego wpływu na działalność tej Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Marywilska 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana w związku z planami realizacji budowy obiektu handlowego „Dom i Ogród” w Starachowicach w celu jego wynajmu długoterminowego dla sieci NOMI.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** zgodnym z jej umową spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana w celu ich wynajmu długoterminowego dla sieci BIEDRONKA.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** zgodnym z jej umową spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Do dnia sporządzenia sprawozdania spółka JHM 3 Sp. z o.o. nie podjęła działalności i dlatego nie jest objęta konsolidacją wyników Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 31.12.2012 i 31.12.2011.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 31 grudnia 2011 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2012	% udział w całości aktywów	31.12.2011	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	257 655	38%	212 695	35%	44 960	21%
Wartości niematerialne	202	0%	335	0%	-133	-40%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	4 509	1%	4 509	1%	0	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	90 212	13%	96 385	16%	-6173	-6%
Należności długoterminowe	7 837	1%	2 890	0%	4947	0%
Inwestycje długoterminowe	146 629	21%	104 576	17%	42053	40%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 266	1%	4 000	1%	4266	107%
Aktywa obrotowe, w tym:	425 042	62%	398 183	65%	26 859	7%
Zapasy	193 520	28%	199 822	33%	-6302	-3%
Należności krótkoterminowe	136 204	20%	103 857	17%	32347	31%
Inwestycje krótkoterminowe	17 217	3%	13 968	2%	3249	23%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	78 101	11%	80 536	13%	-2435	-3%
A k t y w a r a z e m	682 697	100%	610 878	100%	71 819	12%

Na 31.12.2012 roku w porównaniu do końca roku 2011 wartość sumy bilansowej Spółki uległa zwiększeniu o 12%, co było spowodowane przede wszystkim przejściem 100% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A. oraz zwiększeniem wartości należności krótkoterminowych. Struktura aktywów w tym okresie nie uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 31.12.2012r. 62% aktywów Spółki ogółem (spadek udziału o 3% w porównaniu z rokiem 2011). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są zapasy,(głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. oraz materiały w Spółce PRDiM KOBYLARNIA S.A.) których udział w aktywach ogółem spadł o 5%w porównaniu z rokiem poprzedzającym i stanowi 28% całości aktywów, należności krótkoterminowe 20% aktywów ogółem (wzrost vs roku 2011 o 3%) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące ponad 11% aktywów Spółki (spadek udziału o 2% w stosunku do roku 2011.

Udział aktywów trwałych w aktywach Grupy na 31.12.2012r. wyniósł 38% (wzrost udziału w sumie bilansowej względem 2011r o 3%). Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim inwestycje długoterminowe (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Hal Targowych Marywilska 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i trzech Biedronek – JHM 2 sp z o.o.) stanowiące 21% aktywów ogółem. (wzrost udziału o 4% w całości aktywów versus rok 2011) oraz rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 13% aktywów (spadek udziału o 3% względem roku 2011).

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- rozszerzeniem Grupy o PRDiM w Kobyłarni S.A.
- zwiększaniem skali inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A
- poniesionymi przez spółkę JHM 1 sp z o.o. nakładami na budowę pawilonu sieci handlowej NOMI
- poniesionymi przez spółkę JHM 2 sp z o.o. nakładami na budowę 3 pawilonów sieci handlowej BIEDRONKA
- utrzymującym się poziomem wykonanych a niezafakturowanych robót budowlanych na realizowanych kontraktach.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 31 grudnia 2011 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2012	% udział w całości pasywów	31.12.2011	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	245 153	36%	267 630	44%	-22 477	-8%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	437 544	64%	343 248	56%	94 296	27%
- Rezerwy na zobowiązania	14 269	2%	10 356	2%	3 913	38%
- Zobowiązania długoterminowe	145 321	21%	84 749	14%	60 572	71%
- Zobowiązania krótkoterminowe	276 266	40%	240 936	39%	35 330	15%
- Rozliczenia międzyokresowe	1 688	0%	7 207	1%	-5 519	-77%
Pasywa razem	682 697	100%	610 878	100%	71 819	12%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 36% finansowana ze środków własnych (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu z 2011r. o 8%) natomiast w 64% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 21% (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu do 31.12.2011r o 7%), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 40% (nieznaczny wzrost udziału w finansowaniu o 1% w stosunku do roku poprzedniego).

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z faktu zaciągania nowych zobowiązań kredytowych w ramach Grupy na realizację kontraktów budowlanych (MIRBUD S.A. i PBDiM KOBYLARNIA S.A.) jak i finansowanie i refinansowanie nakładów poniesionych na inwestycje deweloperskie (JHM DEVELOPMENT S.A.), i inwestycje w pawilony handlowe pod wynajem (JHM1 sp z o.o., JHM2 sp z o.o.)

oraz ze wzrostu poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług. Wzrost poziomu zobowiązań handlowych miał charakter jednorazowy i związany był z przebiegiem płatności za kontrakty budowlane.

.Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za 2012 i 2011r w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Rentowność	Okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	589 808	-----	548 468	-----	41 340	8%
Zysk ze sprzedaży	7 894	1,34%	42 013	7,66%	-34 119	-81%
Zysk operacyjny EBIT	22 829	3,87%	41 270	7,52%	-18 441	-45%
Zysk przed opodatkowaniem	9 776	1,66%	31 245	5,70%	-21 469	-69%
Zysk netto	8 608	1,46%	25 192	4,59%	-16 584	-66%

W 2012 roku. Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 8% wyższe niż w roku poprzednim. Co wynikało głównie z systematycznego rozwoju i zwiększania skali działalności przez MIRBUD S.A. oraz rozszerzenia Grupy o PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na skutek niekorzystnych warunków rynkowych oraz niższego niż oczekiwano wyniku finansowego zarówno w spółce dominującej jak i spółkach zależnych dało się zauważyć znaczne obniżenie rentowności na sprzedaży. Obniżenie poziomu rentowności związane jest z wzrostem skali działalności, realizacją części kontraktów zdobytych w wyniku przetargów w zamówieniach publicznych oraz wzrastająca na rynku budowlanym, deweloperskim a także rynku wynajmu powierzchni handlowych presją obniżania cen oraz zmniejszającym się popytem na rynku mieszkaniowym. Osłabienie koniunktury odczuła również większość konkurentów Spółki.

W kolejnym roku Spółki z Grupy w wyniku realizacji zawartych kontraktów zamierzają w dalszym ciągu dynamicznie zwiększać swoje przychody oraz czynić starania by poprawić wynik finansowy.

Spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o., jako spółki celowe powołane do realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych, generowały przychody wyłącznie w czwartym kwartale roku 2012.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W 2012r Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 36% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów terminowych odbywa się głównie kredytami celowymi w dużej mierze krótkoterminowymi natomiast projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się kredytami i pożyczkami celowym, długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,64	0,56
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,21	0,14
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,40	0,39
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,79	1,28

W związku z wzrostem skali działalności Grupy w 2012 i wydłużającymi się terminami spływu należności nastąpił wzrost poziomu zadłużenia o 8%.

Strategia Grupy przewiduje, stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz stopniową redukcję zadłużenia. Poziom zadłużenia wzrósł głównie w części długoterminowej jako efekt zaciągniętych kredytów na budowę powierzchni komercyjnych na wynajem (NOMI, Biedronki).

W celu zmniejszenia ryzyka uzależnienia możliwości uzyskania finansowania od polityki kredytowej Banków oraz zmiany struktury finansowania Zarząd Spółki MIRBUD S.A. podjął decyzję o zaciągnięciu długoterminowej pożyczki w ARP S.A.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,54	1,65
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,56	0,49
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,07	0,06

Grupa ma wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską.

Grupa Kapitałowa MIRBUD w roku 2012 odnotowała poprawę wskaźników płynności finansowej.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Działalność MIRBUD S.A.

Przedmiotem działalności Spółki w 2012r podobnie jak w latach poprzednich było świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano–montażowych w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie działalność transportowa, wynajem maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawnicza.

W 2012r znacznie osłabła koniunktura na rynku budowlanym w Polsce. Spadła ilość zawieranych kontraktów budowlanych w szczególności w sektorze inżynieryjno drogowym oraz infrastrukturalnym. Dodatkowo na skutek fali upadłości ogłoszonych przez duże podmioty z branży, które realizowały zadania infrastrukturalne i drogowe zmniejszyło się znacząco zaufanie do branży budowlanej zarówno inwestorów giełdowych jak i instytucji finansowych co utrudniało dostęp do źródeł finansowania.

Z uwagi na wypełniony portfel zamówień w 2012r Spółka nie odczuwała pogarszającej się koniunktury i mogła skoncentrować wysiłki na realizacji kontraktów budowlanych. Na działalności Spółki odbił się trend instytucji finansujących do ograniczania zaangażowania w sektorze budowlanym, jak również zwłoka w finansowaniu inwestorom realizowanych inwestycji co powodowało przejściowe pogarszanie się płynności finansowej Spółki a co za tym idzie wydłużało cykl rotacji zobowiązań.

4.2. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2012 skupiała się głównie na realizacji projektów deweloperskich w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż. Projekty realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przy wyborze lokalizacji dla nowych inwestycji kluczowe czynniki dla Spółki to:

- duży popyt,
- ograniczona konkurencja,
- możliwości finansowe mieszkańców danego miasta.

W 2012r JHM DEVELOPMENT S.A. zakończyła realizację trzech inwestycji rozpoczętych w latach poprzednich tj. projektów deweloperskich w Helu, Bełchatowie oraz w Skierniewicach (łącznie 403 lokale i ponad 19 tys. m² PUM).

4.3. Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Rok 2012 był okresem trudnym dla przedsiębiorstw branży inżynieryjno drogowej. Znacznie zmniejszyła się liczba ogłaszanych przetargów w tym sektorze, co zwiększyło jeszcze konkurencję. Ze względu na spowolnienia gospodarki polskiej zostały zawieszona realizacja niektórych z planowanych dużych projektów drogowych oraz modernizacji mniejszych dróg. Branża drogowa borykała się z kłopotami w pozyskaniu finansowania realizowanych kontraktów

W 2012r przedsiębiorstwo kończyło realizację kontraktów pozyskanych w latach 2009-2011, które na skutek niskich cen ofertowych oraz wzrostu kosztów materiałów i usług w trakcie ich realizacji okazały

się nierentowne. W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła 28 umów o roboty budowlane, na łączną kwotę ponad 69 mln zł.

Na przyszłe wyniki finansowe Spółki znaczący wpływ mogą mieć realizacje zadań inwestycyjnych

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzezie (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) km 186+348 ÷ 215+850", realizowanych w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32%

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzezie od km 163+300 do km 186+366", realizowana w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32% (dalej: "Konsorcjum").

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

4.4. Działalność spółki MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o.

Z uwagi na brak pozytywnego wyniku postępowań przetargowych w których Spółka brała udział w roku 2011r i 2012r w trosce o ograniczenie kosztów działalności Grupy Zarząd Spółki podjął decyzję o czasowym zawieszeniu działalności na rynku kazachskim.

4.5. Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej podmiotom zajmującym się działalnością handlową w zarządzanych przez siebie halach handlowych. Kolejnym źródłem przychodów jest także sprzedaż energii elektrycznej wspomnianym podmiotom. W małym stopniu spółka Marywilska 44 generuje przychody z działalności reklamowej i wynajmu powierzchni magazynowej. Hale handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do m.st. Warszawy i spółka Marywilska 44 użytkuje teren przy ul. Marywilskiej 44 w oparciu o długoterminowy kontrakt.

Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 60.500 m² i obejmuje ok. 1.340 stanowisk handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez najemcę.

W 2012r Spółka realizowała wynajem lokali na terenie Centrum Hal Targowych osiągając wskaźnik wynajmu na poziomie 90% ogółu dostępnej powierzchni.

Kupcy stanowiący bazę najemców Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie handlowe oraz w dużej mierze stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców, głównie zza wschodniej granicy. Większość powierzchni przeznaczanej na wynajem

zajmują lokale prowadzące sprzedaż detaliczną, półhurtową i hurtową, a także pełniące funkcje uzupełniające lokale usługowe i gastronomiczne.

4.6. Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2011 przygotowany i uruchomiony został projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych. Do realizacji tego projektu powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym realizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy „Dom i Ogród” w Starachowicach z przeznaczeniem na wynajem dla sieci handlowej NOMI.

Spółka w roku 2012 kontynuowała proces budowy wspomnianego obiektu. Proces ten został zakończony i obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie w dniu 04.09.2012r. W dniu 29.10.2012r dokonano odbioru obiektu handlowo-usługowego „Dom i Ogród” wraz z infrastrukturą i w tym samym dniu nastąpiło wydanie przedmiotu najmu najemcy – sieci handlowej NOMI.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. będzie zarządzała tym obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy.

W przyszłości nie jest wykluczone, w ramach działalności spółki JHM 1 Sp. z o.o., budowa i wynajem kolejnych obiektów handlowych dla sieci NOMI.

4.7. Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.

W ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2012 przygotowany i zrealizowany został kolejny projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych. Ponieważ JHM DEVELOPMENT S.A. jako spółka działająca w branży mieszkaniowej chce zachować swój dotychczasowy charakter dewelopera, decyzją Zarządu inwestycje o charakterze nieruchomości komercyjnych przenoszone są do spółek celowych w 100% zależnych od JHM DEVELOPMENT S.A. Spółki te będą skupiały obiekty handlowe wynajmowane na rzecz dużych sieci handlowych.

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami wynajmowanymi na rzecz sieci handlowej BIEDRONKA będącej własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był zakup pawilonów handlowych położonych w trzech miejscowościach w województwie śląskim: Istebnej, Bielsku-Białej i Zabrze.

W stosunku do wszystkich trzech obiektów na etapie ich budowy inwestorem była spółka JHM DEVELOPMENT S.A. Po zakończeniu procesu budowy i odbiorze dokonanym przez najemcę nastąpiło przekazanie obiektów do użytkowania.

W przyszłości, w ramach działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o., planowana jest budowa i wynajem kolejnych obiektów dla sieci handlowej.

4.8. Działalność spółki JHM 3 SP. z o.o.

Spółka JHM 3 Sp. z o.o., w 100% zależna od JHM DEVELOPMENT S.A., została powołana w ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT. Obszar działalności spółki JHM 3 Sp. z o.o. nie został jeszcze ostatecznie sprecyzowany. Nie jest wykluczone podjęcie przez Spółkę działalności w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych dla kolejnej sieci handlowej, podobnie jak to ma miejsce w przypadku dwóch spółek celowych należących do Grupy - JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Wobec coraz częściej stawianego przez banki kredytujące inwestycje deweloperskie wymagania umieszczania kolejnych inwestycji w odrębnych spółkach celowych, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. nie wyklucza ulokowania jednej z nowych inwestycji deweloperskich w ramach spółki JHM 3 Sp. z o.o.

4.9. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy MIRBUD w roku 2012 w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2012- 31.12. 2012 oraz 01.01.2011- 31.12.2011 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2012-31.12.2012r.		01.01.2011-31.12.2011r.	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	510 257	86,51	470 742	85,83
- budynki mieszkalne	0	0	1 549	0,33
- budynki użytku publicznego	96 537	18,92	59 805	12,70
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	307 349	60,23	214 946	45,66
- roboty inżynieryjno-drogowe	106 371	20,85	194 442	41,31
Działalność deweloperska	37 859	6,42	32 261	5,88
Sprzedaż usług wynajmu	32 423	5,50	36 414	6,64
Sprzedaż pozostałych usług	3 166	0,58	5 041	0,92
Sprzedaż materiałów i towarów	5 833	0,99	4 010	0,73
SUMA	589 808	100,00	548 468	100,00
w tym: wycena kontraktów budowlanych	69 429	11,77	76 761	14,00

Struktura sprzedaży Grupy w pierwszym 2012r. uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe 86% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły ponad 60% tych usług (wzrost udziału o ok. 16% względem roku ubiegłego) roboty inżynieryjno drogowe ok. 21% (spadek udziału w sprzedaży o ok. 20% względem roku 2011) oraz w segmencie budynków użytku publicznego prawie 19% przychodów (wzrost udziału o prawie 6% versus rok 2011).

W 2012r. nieznacznie wzrósł udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 5,88% w 2011r. do 6,42% w okresie sprawozdawczym roku bieżącego, oraz obniżył się udział sprzedaży usług wynajmu z 6,64% w 2011r do 5,5 w roku 2012.

W 2012r. pozostałe segmenty przychodów jak i zmiany ich udziału miały charakter marginalny.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- ograniczenia ilości realizowanych inwestycji w sektorze inżynieryjno drogowym (zarówno przez MIRBUD S.A. jak i Spółkę zależną PBDiM KOBYLARNIA S.A.
- zakończenia trzech inwestycji deweloperskich w Bełchatowie, Skierniewicach i Helu
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych projektów (sektor budynków produkcyjnych, usługowych, handlowych)

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2012- 31.12.2012 oraz 01.01.2011- 31.12. 2011 wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %
	01.01.2012-31.12.2012r.		01.01.2011-31.12.2011r.	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	497 776	89,17	428 338	88,76
- budynki mieszkalne	0	0	1 148	0,27
- budynki użytku publicznego	93 814	18,85	52 055	12,15
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	278 558	55,96	195 847	45,72
- roboty inżynieryjno-drogowe	125 404	25,19	179 288	41,86
Działalność deweloperska	30 543	5,47	23 410	4,85
Sprzedaż usług wynajmu	20 893	3,74	21 613	4,48
Sprzedaż pozostałych usług	4 023	0,72	6 207	1,28
Sprzedaż materiałów i towarów	4 990	0,89	3 025	0,63
SUMA	558 225	100,00	482 593	100,00
w tym: wycena kontraktów budowlanych	54 665	9,79	54 600	11,31

Tabela. Rentowność wg segmentów dla Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2012- 31.12.2012 oraz 01.01.2011- 31.12.2011 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	01.01.2012-31.12.2012r.		01.01.2011-31.12.2011r.	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	12 481	2,45	42 404	9,01
- budynki mieszkalne	0	0	401	25,89
- budynki użytku publicznego	2 723	2,82	7 750	12,96
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	28 791	9,37	19 099	8,89
- roboty inżynieryjno-drogowe	-19 033	-17,89	15 154	7,79
Działalność deweloperska	7 316	19,32	8 851	27,44
Sprzedaż usług wynajmu	11 530	35,56	14 801	40,65

Sprzedaż pozostałych usług	-857	-27,06	-1 166	-23,13
Sprzedaż materiałów i towarów	843	14,45	985	24,56
SUMA	31 583	5,35	65 875	12,01
<i>w tym: wycena kontraktów budowlanych</i>	<i>14 764</i>	<i>21,26</i>	<i>22 161</i>	<i>28,87</i>

W 2012r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy w większości segmentów działalności. Jednak na skutek presji cenowej na rynku, silnej konkurencji, znacznego wzrostu cen materiałów szczególnie w segmencie robót inżynieryjno drogowych obniżeniu uległa rentowność Grupy na sprzedaży o prawie 7%.

Wpływ na to miało w największym stopniu poniesienie straty na sprzedaży w wysokości 19 mln. zł w segmencie inżynieryjno drogowym oraz obniżenie rentowności sprzedaży usług budowlano montażowych w sektorze budynków użytku publicznego (spadek rentowności względem analogicznego okresu roku ubiegłego o ponad 10%).

4.10. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.10.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

Odbiorców produktów usług oferowanych przez MIRBUD S.A. można podzielić na dwie grupy:

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

W 2012 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi. Na rynku panowała duża konkurencja. W ciągu 2012r stopniowemu zwiększaniu uległa ilość negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocują w trzecim czwartym kwartale br. zawartymi umowami na usługi budowlane.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że Spółka MIRBUD S.A. z uwagi na szeroki zakres oferowanych usług budowlanych, ich jakość i terminowość, poparte wieloletnim doświadczeniem znajduje odbiorców swoich usług w każdym sektorze gospodarki. Bardzo często właśnie te czynniki, poparte pozytywną opinią o jakości świadczonych usług decydują o możliwości negocjacji pomiędzy inwestorem a wykonawcą i skutkują podpisaniem umowy korzystnej dla obu stron.

W Spółce nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

Grupa JHM DEVELOPMENT

Ze względu na różne obszary działania spółek Grupy JHM DEVELOPMENT można mówić o dużym zróżnicowaniu ich klientów. I tak w zakresie nabywców lokali mieszkalnych, klienci stanowią różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych, w zakresie usług wynajmu powierzchni handlowych klienci są również zróżnicowani zarówno co do wielkości firm handlowych jak i asortymentu oferowanych przez nich towarów i usług.

Ze względu na dużą liczbę klientów zarówno w jednym jak i w drugim obszarze działalności nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. **PBDiM KOBYLARNIA S.A.** i **MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o.** stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A.

4.10.2. Dostawcy

MIRBUD S.A.

Spółka działając zgodnie z przyjętymi procedurami Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2000 nawiązuje i utrzymuje współpracę z dostawcami, którzy po spełnieniu ściśle określonych wymogów, umieszczani są na liście kwalifikowanych dostawców. Na jej podstawie Dział Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów budowlanych do realizacji poszczególnych zadań. W celu dodatkowej kontroli kosztów na kluczowych projektach (docelowo na wszystkich) Zarząd Spółki powołuje tzw. Komisje Przetargowe, które we współpracy z Kierownikiem Kontraktu i Kierownikami Branżowych dokonują wyboru najkorzystniejszej oferty.

Komisje Przetargowe odpowiadają za identyfikację, kwalifikację i wybór podwykonawców usług oraz dostawców materiałów, w szczególności za:

- poziom cen dostaw materiałów/towarów/usług oraz wynegocjowane terminy płatności;
- ocenę zdolności dostawcy do zrealizowania dostawy w zakresie i terminie wymaganym w zapotrzebowaniu materiałowym;
- ocenę zdolności podwykonawcy do zrealizowania usługi w zakresie i terminie wymaganym przez klienta.
- precyzyjne określenie wymagań dotyczących zamawianego materiału/towaru/usługi.

Spółka na każdy istotny produkt (materiał, usługę, wyrób) posiada nie mniej niż trzech dostawców. Takie działanie daje gwarancję świadczenia usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnia ciągłość dostaw.

Współpraca zarówno z wieloletnimi jak i nowymi dostawcami materiałów budowlanych i usług w prezentowanym okresie przebiegała bez zakłóceń. Spółka nie miała istotnych problemów w zaopatrywaniu w materiały budowlane i w usługi na realizowanych inwestycjach także w nowych regionach.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Spółki od żadnego dostawcy materiałów i usług.

Grupa JHM DEVELOPMENT

Grupa nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Grupa współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich i komercyjnych. Są to banki udzielające finansowania projektowego, firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe czy firmy architektoniczne oraz podmioty wykonujące usługi dodatkowe np. marketingowe. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja. Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

Odbiorcami usług oferowanych przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. podobnie jak MIRBUD S.A. są podmioty komercyjne i jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych. Spółka zdobywa zamówienia głównie w postępowaniach przetargowych.

W 2012r Spółka wzięła udział w 132. przetargach, z czego 18 zakończyło się podpisaniem umowy (co stanowi 14% udział w ilości zgłoszonych do przetargu).

Nie występuje od żadnego z odbiorców usług.

Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o. w 2012r nie świadczył usług odbiorcom.

4.11. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

MIRBUD S.A.

W 2013 roku głównym zadaniem MIRBUD S.A. będzie polepszenie pozycji rynkowej przez zwiększenie skali działalności przy jednoczesnym skoncentrowaniu się na wypracowaniu rentowności na satysfakcjonującym poziomie. Spółka nadal zamierza realizować coraz to większe pod względem wartościowym kontrakty.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju.

W odpowiedzi na niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym, Spółka wprowadziła nowe elementy do strategii mające na celu dywersyfikację źródeł przychodów. Efektem ww. działań są m.in. kontrakty podpisane na rok 2013. W 2013r większość zamówień Spółki pochodzi z branży komercyjnej. Będą to centra i powierzchnie handlowe, centra magazynowo logistyczne i obiekty hotelarskie.

Portfel zamówień Spółki na rok 2013 jest wypełniony w 100% i zamyka się wartością ok. 600 mln zł.

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych, leasingu, faktoringu. Wartość dostępnych środków finansowych jest wystarczająca do realizacji kontraktów budowlanych przy utrzymaniu aktualnej skali działalności Spółki. Strategia Spółki przewiduje, zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane. W celu zmniejszenia ryzyka uzależnienia możliwości finansowania od polityki kredytowej Banków oraz zmiany struktury finansowania Zarząd Spółki podjął decyzję o zaciągnięciu długoterminowej pożyczki w ARP S.A w wysokości 50 mln zł

Czynnikami budowania wartości Spółki w dalszym ciągu będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywicznych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania w oparciu o system SAP.

Solidne fundamenty funkcjonowania Spółki i wieloletnie relacje z instytucjami finansowymi pozwoliły MIRBUD S.A. przezwyciężyć przeciwności i osiągnąć stabilizację oraz dają podstawy by optymizmem patrzeć w przyszłość.

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Grupa planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej oraz budowę i wynajem dalszych obiektów handlowo-usługowych.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego i na miastach mniejszych i średniej wielkości oraz oportunistyczną realizację projektów deweloperskich na rynkach większych miast.

Spółka dominująca zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej i wynajmu powierzchni handlowych w oparciu o następujące cele:

- Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest znacznie niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Skierniewice, Brzeziny, Rumia, Bełchatów, Żyrardów czy Rawa Mazowiecka.
- Realizację oportunistycznych projektów deweloperskich w lokalizacjach takich jak miejscowości o dużym potencjale turystycznym jak Jastrzębia Góra i Zakopane, czy selektywnie, w większych i dużych miastach Polski takich jak Łódź czy Katowice. Ze względu na coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty.

Na dzień 31.12.2012r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 48,5 ha, z czego ponad 22,1 ha jest przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a 26,4 ha ma przeznaczenie produkcyjno-usługowe. Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Łódź czy Katowice. W części planowanych projektów będą to kolejne etapy wcześniej, z powodzeniem zrealizowanych inwestycji. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. planuje także realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane

W 2013 roku Spółka będzie kontynuować realizację trzech inwestycji rozpoczętych w roku 2012 obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (I etap budowy Osiedla Diamentowego obejmujący 2 budynki) i Żyrardowie (I etap budowy Osiedla Okrzejówka obejmujący 1 budynek) oraz trzy budynki w zabudowie jednorodzinnej zlokalizowane w Rumii. W sumie inwestycje te obejmują 235 lokali o powierzchni 12,2 tys. m² PUM.

Na lata 2014 – 2018 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych obejmujących:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), Katowicach, Brzezinach (IV etap), Rumi (II etap) - w sumie 759 lokali i 38,9 tys. m² PUM.
- zabudowę jednorodzinną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 43 lokale i niemal 7,6 tys. m² PUM)
- zabudowę apartamentową: w Zakopanem (w sumie 229 lokali i niemal 9,0 tys. m² PUM)

Tabela: Wykaz planowanych i realizowanych projektów deweloperskich do realizacji na lata 2013-2018

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m ²	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
2	KATOWICE ul. Pułaskiego	1,2	wielorodzinna	11 111	205
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap I	0,6	wielorodzinna	7 383	144
4	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,5	wielorodzinna	7 383	144
5	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	6,2	jednorodzinna i wielorodzinna	5 860	34
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
7	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinna oraz komercyjna	11 830	237
8	RUMIA ul. Władysława Jagiełły	0,1	jednorodzinna	486	3
9	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 950	229
10	ŻYRARDÓW ul. Okrzei	1,1	wielorodzinna	10 053	205
RAZEM		12,5		67 626	1 266

W 2013 roku Spółka zrealizuje również kolejny projekt inwestycyjny dotyczący segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Jest to budowa zlokalizowanej w Rumi galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 3.018 m². Spółka posiada warunkową umowę najmu pomieszczeń handlowych w tym obiekcie podpisaną z Jeronimo Martins Polska S.A. – właściciela sieci handlowej BIEDRONKA. Umowa dotyczy wynajmu powierzchni użytkowej 1.024 m² na cele prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Obiekt zostanie oddany do użytkowania w IV kwartale 2013r.

PBDiM Kobyłarnia S.A.

W najbliższych latach Spółka zamierza rozszerzyć działalność na teren całego kraju.

W roku 2013 oraz w latach kolejnych nadal rozwijana będzie przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. działalność w segmencie drogowym. Spółka aktywnie zabiega o kontrakty w tym segmencie, biorąc udział w ogłaszanych przetargach.

W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzenia zakresu działalności oraz umocnienia swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum ze Spółką MIRBUD S.A. w celu uczestnictwa w przetargach na usługi budowlano – montażowe.

Na przyszłe wyniki finansowe Spółki znaczący wpływ mogą mieć realizacje zadań inwestycyjnych

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzeziny (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) km 186+348 ÷ 215+850", realizowanych w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,

- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32%

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzezie od km 163+300 do km 186+366", realizowana w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32% (dalej: "Konsorcjum").

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

Czynnikami budowania wartości Spółki będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywnych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez efektywne wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania.

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Warunkiem dalszego rozwoju spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest realizacja strategicznego planu najmu odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych oraz potrzebom klientów. Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej i makroekonomicznej Spółka planuje zwiększyć w roku 2013 poziom wynajmu do 95% ogólnej powierzchni Centrum, co przełoży się na utrzymanie stabilnych przychodów i umocni pozycję Centrum Hal Targowych na rynku, zapędzając niszę rynkową między galeriami o wysokim standardzie, a bazarami na terenie Warszawy i okolic. Dalsza poprawa poziomu komercjalizacji wynajmowanych powierzchni handlowych i poszerzanie różnorodności oferty handlowej Centrum będzie realizowane poprzez dalsze różnicowanie działających tam najemców zarówno pod względem asortymentowym jak i ich wielkości, w tym pozyskiwanie sieci handlowych o znanych markach.

Spółka uzależnia zwiększanie powierzchni Centrum Hal Targowych Marywilka 44 poprzez rozbudowę posiadanych hal z poprawą koniunktury w handlu, a rozpoczęcie rozbudowy warunkowana jest zapewnieniem co najmniej 60% poziomu wynajmu, na podstawie umów przedwstępnych.

Po zakończeniu planowanej inwestycji Centrum będzie miało ok. 81 tys. m² powierzchni pod wynajem. W nowej części handlowej znajdą się m.in. sklepy sieciowe oferujące asortyment dla domu i ogrodu jak również materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz asortyment meblowy. Pozwoli to dalej rozszerzyć zakres towarów i usług oferowanych w Centrum, tym samym zwiększając jego atrakcyjność i wpływając na liczbę odwiedzających Centrum klientów.

Projekt rozbudowy jest obecnie na etapie uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz negocjowania z potencjalnymi najemcami warunków umów najmu.

Spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., JHM 3 Sp. z o.o.

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak NOMI i BIEDRONKA jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Spółki planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla sieci NOMI i BIEDRONKA. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę takich pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o bank ziemi będący w posiadaniu macierzystej spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Na dzień 31.12.2012r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada bank ziemi obejmujący ponad 48,5 ha, z czego ponad 26,4 ha ma przeznaczenie produkcyjno- usługowe.

Posiadając w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji Zarząd spółki dominującej uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest minimalizacja stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, która w oparciu o nowoczesne systemy informacyjne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służył realizowany w Spółce projekt wdrożenia w roku 2012 nowoczesnego systemu informatycznego SAP. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na zwiększenie rentowności operacyjnej Spółki w przyszłości.

4.12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarządy spółek Grupy na bieżąco analizują i aktualizują strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystania zasobów finansowych. W ramach dostępnych źródeł finansowania wykorzystywane są zarówno własne środki jak i kredyty bankowe i pożyczki.

W najbliższym roku MIRBUD S.A i PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie planuje znacznych nakładów inwestycyjnych. Będą miały one raczej charakter odtworzeniowy.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakłada realizację w latach 2013 i 2014 znaczących zamierzeń inwestycyjnych - zakończenie i oddanie do użytkowania inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w Koninie i Żyrardowie - lokale mieszkalne, w Rumii –domy jednorodzinne, w sumie 235 lokali.

W roku 2013 realizowana będzie budowa galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym, zlokalizowanej w Rumi o powierzchni użytkowej 3.018 m².

W latach 2014 – 2018 Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Żyrardowie, Katowicach, Łodzi, Rumii, Brzezinach, Rawie Mazowieckiej i w Zakopanem). Plany te obejmują 1.031 lokali o powierzchni użytkowej ponad 55,4 tys. m² PUM.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. planuje w 2013r rozpocząć rozbudowę Centrum Hal Targowych o kolejne dwie hale targowe. Po zakończeniu planowanej inwestycji Centrum będzie miało ok. 81 tys. m² powierzchni pod wynajem. W nowej części handlowej znajdą się m.in. sklepy sieciowe oferujące

asortyment dla domu i ogrodu jak również materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz asortyment meblowy. na planowaną rozbudowę CHT MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 20 mln zł. Decyzja o rozbudowie uzależniona będzie od poprawy sytuacji makroekonomicznej i koniunktury w handlu.

4.13. Czynniki ryzyka

4.13.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Grupy Kapitałowej MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.13.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki.

Zarząd zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych. Z uwagi na konieczność ograniczenia wydatków budżetowych nastąpi ograniczenie nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę drogową, kontynuowane będą prace przy modernizacji sieci energetycznych i linii kolejowych.

4.13.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie niską koniunkturę nakładają się dodatkowo stosunkowo wysokie i rosnące bezrobocie, powodujące, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej oraz będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych zaostrzenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie wielu

potencjalnych klientów deweloperów, którzy nie utracili swego zatrudnienia, również nie było w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.13.4. Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności deweloperskiej, drugim najważniejszym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmiot zależny – spółkę Marywilska 44. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.13.5. Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

Stagnacja albo recesja w wielu krajach Unii Europejskiej powodują wzrost ilości konkurujących podmiotów na Polskim rynku, co przy spowolnieniu polskiego wzrostu gospodarczego i ilości realizowanych w kraju inwestycji przekłada się na wzrost konkurencji i presji do obniżania marż na kontraktach budowlanych.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju

Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego

4.13.6. Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT – tj. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach na których Spółki prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę ich rozwoju.

4.13.7. Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilska 44 są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy.

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilska 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyna i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.13.8. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.13.9. Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji

społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.13.10. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Grupa, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółek są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Grupę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółek i które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Rodzina na swoim”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółki z Grupy dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii, Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć

istotny negatywny wpływ na działalność Spółek, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

4.13.11. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od ogólnej koniunktury gospodarczej kraju.

4.13.12. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych to skomplikowany, często trwający szereg lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Grupy. Następujące czynniki bezpośrednio przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.13.13. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółek wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek.

4.13.14. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach gdzie Spółka realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ jej na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.13.15. Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółek w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółki starają się być przygotowane na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności

kredytów dla inwestorów. Z drugiej strony Spółki starają się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planują kolejne projekty zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programu „Rodzina na swoim”.

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

4.13.16. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka dominująca nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.13.17. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy)

za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

4.13.18. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Strategie Spółek przewidują, zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

W celu zmniejszenia ryzyka uzależnienia możliwości finansowania od polityki kredytowej Banków oraz zmiany struktury finansowania Zarząd Spółki MIRBUD S.A. podjął decyzję o zaciągnięciu długoterminowej pożyczki w ARP S.A.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

4.13.19. Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Dla ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Zarządy Spółek w przypadku finansowania długoterminowego rozważają, zawarcie transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS), co eliminuje ryzyko wahań stopy bazowej kredytu.

4.13.20. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut

W 2012r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 10 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych. i mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. W pierwszej połowie 2012r Spółka zamknęła wszystkie transakcje zabezpieczające. W przypadku realizacji kontraktów w walucie w 2013 roku Zarząd spółki świadomy ryzyka walutowego będzie kontynuowała strategię zabezpieczania kursów walutowych.

Spółka z Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają kredyty w tych walutach w których osiągnę są przychody.

4.13.20.1. Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Spółki z Grupy MIRBUD w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca (MIRBUD S.A., PBDiM KOBYLARNIA S.A.) lub podwykonawca (PBDiM KOBYLARNIA S.A.). Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółki szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje nie wywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółka z Grupy zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych.

W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Spółki podjęty następujące działania:

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyła i stosuje Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 (MIRBUD S.A.) zakresie:
 - a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
 - b) budowa obiektów przemysłowych,
 - c) roboty instalacyjne,
- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2012 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki z Grupy nie poniosły znaczących obciążeń.

4.13.21. Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Zasadniczym zakresem działalności MIRBUD S.A. i PBDiM KOBYLARNIA S.A. jest działalność budowlana.

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji

kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

Spółki z Grupy w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązują podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

4.14. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.14.1. Kredyty i pożyczki

MIRBUD S.A.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w roku 2012 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku. w tys zł.

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Termin spłaty	Stan zadłużenia na 31.12.2012 w tys zł	Kwota kredytu krótko- terminowego w tys zł
OBROTOWY	PKO B.P. S.A.	WIBOR 1M + marża banku	20 000	03.06.2013r.	18 685	18 685
OBROTOWY	BRE Bank	WIBOR 1M + marża banku	13 500	30.03.2013 r.	9 100	9 100
OBROTOWY	ING Bank Śląski	WIBOR 1M + marża banku	20 000	31.10.2014r.	15 255	0
OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	5 000	03.07.2013r.	4 931	4 931
OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	25 000	16.09.2014r.	21 883	0
INWESTYCYJNY	PKO B.P. S.A..	WIBOR 1M + marża banku	21 000	01.03.2023r.	15 076	1 534
INWESTYCYJNY	BANK BPH S.A.	WIBOR 1M + marża banku	221	15.04.2014r.	66	49
INWESTYCYJNY	MERCEDES BENZ BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	393	13.10.2014r.	165	87
OBROTOWY	PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	31.01.2013r	7 958	7 958
OBROTOWY	PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża banku	12 000	30.10.2013r	1 500	1 500
OBROTOWY	BPS S.A.	WIBOR 3M +marża banku	20.000	30.09.2014	20 000	0
OBROTOWY	BNP PARRIBAS S.A.	WIBOR 1M +marża banku	15.000	16.02.2013	3.280	3.280
RAZEM			162 114		117 899	47 124

Na dzień 31.12.2012r MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek

Spółki z Grupy JHM DEVELOPEMENT

W roku 2012 spółki grupy JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami oraz pożyczkami. W roku którego dotyczy sprawozdanie, podpisane zostały wymienione poniżej umowy kredytowe.

- W miesiącu lutym, w ramach Umowy Ramowej o Współpracy w zakresie Transakcji Terminowych i Pochodnych spółka JHM 1 Sp. z o.o. podpisała z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę dodatkową transakcji zamiany. Umowa poprzez zamianę kwot odsetek zabezpiecza ryzyko wzrostu/zmiany stopy procentowej wynikającej z zawartej umowy kredytowej z dnia 25.11.2011r. Zabezpieczenie prawa wierzytelności banku wynikających z transakcji zawartych na podstawie umowy stanowi hipoteka do kwoty 1.500 tys. zł na nieruchomości położonej w Starachowicach
- W miesiącu maju spółka dominująca zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości do 19,2 mln zł. na refinansowanie kosztów zabudowy nieruchomości położonych w Skierniewicach i Rumi. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 28,8 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Trzcńskiej i Rumi przy ul. Dębogórskiej.
- W miesiącu lipcu spółka dominująca uzyskała w Banku PKO BP przedłużenie na kolejny okres 12-miesięczny kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym wysokości 5 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Zabezpieczeniem kredytu stanowią hipoteki na posiadanych nieruchomościach w Łodzi ul. Jugosłowiańska oraz w Rawie Mazowieckiej ul. Górna do kwoty 13 mln złotych.
- W miesiącu wrześniu spółka dominująca podpisała z Bankiem PKO BP umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w walucie polskiej, na spłatę dwóch kredytów udzielonych w PKO BP SA w łącznej wysokości 23,5 mln zł., w ramach której Bank udzielił Spółce kredytu w wysokości pozostałej do spłaty kwoty 10,2 mln zł. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 15,8 mln zł na nieruchomościach, w Bełchatowie przy ul. Norwida oraz w Brzezinach przy ul. Głowackiego.
- W miesiącu październiku spółka JHM 2 Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku PKO BP długoterminowy kredyt inwestycyjny w wysokości 8,4 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie zakupu trzech pawilonów handlowych: w Istebnej, Bielsku-Białej i Zabrze oraz kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 4,3 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie podatku od towarów i usług VAT od nakładów inwestycyjnych na finansowanie zakupu wspomnianych pawilonów. Na zabezpieczenia kredytu Spółka ustanowiła hipotekę na nieruchomościach położonych w wymienionych wyżej miejscowościach do kwoty 19 mln zł.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne w roku 2012 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów JHM DEVELOPMENT S.A. wg stanu na dzień 31.12.2012r. tys. PLN

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Kwota do spłaty część długoterminowa	Kwota do spłaty część krótkoterminowa
NOBLE BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	4 990	07.07.2019	3 432	435
Bank BGŻ	WIBOR 3M + marża banku	10 000	17.06.2013	0	5 000
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	5 000	26.07.2013	0	4 614
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	10 218	27.09.2015	4 251	3 406
BZ WBK	WIBOR 3M + marża banku	19 200	30.06.2014	5 000	8 469
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	71 700	16.12.2018	66 050	0
INDOS S.A.	0,05% dziennie	5 000	23.01.2013	0	5 000
RAZEM				78 733	26 924

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek zależnych wg stanu na dzień 31.12.2012r. tys. PLN

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Kwota do spłaty część długoterminowa	Kwota do spłaty część krótkoterminowa
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	26 000	15.07.2015	9 353	5 907
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	8 378	31.12.2022	7 769	728
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	4 282	31.04.2013	0	4 282
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	3 200 EUR	31.07.2019	12 373	654
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	37 800	31.07.2019	32 420	0
RAZEM				61 915	11 571

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów PBDiM KOBYLARNIA S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. roku.

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 31.12.2012r w zł	Kwota kredytu krótko-terminowego w zł
W RACHUNKU BIEŻĄCYM	BRE Bank SA	WIBOR O/N + marża banku	5 000 000,00	2012-03-27 2013-03-28	2 993 339,92	2 993 339,92
OBROTOWY	MILLENNIUM Bank	WIBOR 1M+marża	4 000 000,00	2012-05-15 2013-10-30	670 210,50	670 210,50
RAZEM			9 000 000,00		3 663 550,42	3 663 550,42

4.14.2. Pożyczki udzielone.

MIRBUD S.A.

MIRBUD S.A. udzielił Spółkom zależnym: JHM DEVELOPMENT S.A. oraz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. następujących pożyczek z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskich i dofinansowanie bieżącej działalności. Na dzień 31 grudnia 2012r. stan udzielonych pożyczek przedstawiał się następująco:

Tabela: Pożyczki udzielone przez MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. w tys. zł

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM DEVELOPMENT S.A.	30 000	PLN	30 000	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A.	40 000	PLN	34 350	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 700	PLN	1 700	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	37 800	PLN	32 420	3M WIBOR + 2,5%	31.07.2019r	Bieżąca działalność
Razem			98 478			

JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie sprawozdawczym spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 2,0 mln zł z przeznaczeniem na realizację inwestycji. Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2012r wynosiła 430 tys. zł

Dnia 18.10.2012r spółka dominująca udzieliła spółce JHM 2 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 200 tys. zł z przeznaczeniem na prowadzenie bieżącej działalności inwestycyjnej. Na dzień 31.12.2012r pożyczka została w całości spłacona.

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie sprawozdawczym nie udzielały pożyczek

4.14.3. Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

W Grupie MIRBUD podmiotem wiodącym jest spółka MIRBUD S.A. i w razie potrzeby to ona udzieliła poręczeń za jednostki zależne, które przede wszystkim stanowią zabezpieczenie kredytów zaciągniętych przez JHM Development na realizacji inwestycji deweloperskich, Marywilska 44 sp z o.o. na sfinansowanie części wydatków poniesionych na budowę centrum handlowego oraz jednostkę zależną PBDiM Kobylarnia S.A. na realizację kontraktów drogowych

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012 w tys. PLN

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia/ na czyją rzecz	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2012r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	JHM DEVELOPMENT S.A	Zabezpieczenie kredytu NOBLE BANK S.A.	9 980	3 867	07.07.2019r.
2	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	40 000	9 353	15.07.2015r.
3	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	18 000	7 657	27.09.2015r.
4	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	7 500	4 614	26.07.2013r.
5	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BZ WBK	28 800	13 469	30.06.2014r.
6	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGŻ S.A.	15 000	5 000	17.06.2013r.
7	JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Reaiffeisen S.A.	20 454	13 027	20.10.2021r.
8	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu MILLENIUM BANK S.A.	4 000	670	30.10.2013r.
9	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.	Lafarge Kruszywa i Beton	700	700	31.12.2014r.
10	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.	Radan Bazalt Sp. zo.o.	700	700	31.12.2014r.
11	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.	Generali Ubezpieczenia	4 975	4 975	12.06.2013r.
		Razem	168 109	69 939	

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM2 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012 w tys. PLN

Lp	Podmiot za który udzielono poręczenia	Tytuł	Kredytodawca	Wartość zobowiązania	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	JHM 1 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	Raiffeisen Bank Polska	3,2 mln EUR	20-10-2021
2	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	PKO BP	8,378 mln PLN	31-12-2022
3	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	PKO BP	4,282 mln PLN	30-04-2013

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Zobowiązania PBDiM KOBYLARNIA S.A. z tytułu udzielonych poręczeń według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r.

Lp	Podmiot za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zobowiązania w zł	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2012r w zł	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	Drogi i Mosty Henryk Boczek	Gwarancja należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad Warta SA	799 898,85	799 898,85	2013-01-01
		RAZEM	799 898,85	799 898,85	

Realizowanie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych lub składania gwarancji bankowych, czy ubezpieczeniowych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych.

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka w wyniku czego jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające i wygasłe w okresie od 01.01.2012r. – do 31.12.2012r przedstawiają się następująco:

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umów udzielone przez Grupę MIRBUD

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	5 760
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	22 260
GOTHAER (PTU S.A.)	100
GENERALI	4 975
PZU S.A.	724
TUZ	421
ALLIANZ	91
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	34 331
BANK MILLENIUM S.A.	1 180 EUR

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD.

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	30 061
Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	2 456
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	13 506
BANK MILLENIUM S.A.	798
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	46 821

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
RAIFFEISEN Bank Polska S.A.	4 800 EUR

Zobowiązania warunkowe z tytułu poręczeń i gwarancji na rzecz innych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez towarzystwa ubezpieczeniowe i banki na rzecz kontrahentów Spółki na zabezpieczenie ich roszczeń w stosunku do Spółki, głównie z tytułu umów budowlanych. Towarzystwom ubezpieczeniowym i bankom przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółki.

Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie udzielały poręczeń i gwarancji.

4.15. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy nie emitowały akcji lub udziałów.

4.16. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.

W 2012r Grupa, ani spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników na 2012r.

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Spółki grupy kapitałowej MIRBUD objęte są ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 27.03.2012r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 6/MIRBUD/2012” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2012r. do 31.03.2013r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jego działalności

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka dominująca oraz jej spółki zależne JHM DEVELOPMENT S.A. Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

MIRBUD S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2012-01-03	27 406	MARCPOL S.A. z/s w Łomiankach	Z powodu znaczącej, inwestorskiej zmiany przedmiotu i w konsekwencji podwyższenia wartości Umowy z dnia 29.09.2011r., objętej raportem bieżącym nr 40/2011, dokonano rozwiązania uprzednio zawartej umowy i zawarcia nowej umowy na budowę Centrum Handlowego "Galeria Podkowa" w Podkowie Leśnej
2012-01-05	20 000	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z/s w Warszawie	Umowa kredytu rewolwingowego okres kredytowania do 30.09.2013r
2012-01-12	4 477	Urząd Miasta Skierniewice	Rozbudowa ulicy Widok od ul. Siennej do ul. Skłodowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 705 w Skierniewicach.
2012-01-30	23 582	GLEBOWA Holding LTD z/s w Nikozji	Umowa nabycia 959 000 akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A. (48% kapitału zakładowego). Po transakcji Emitent posiada 100% kapitału zakładowego ww. przedsiębiorstwa
2012-01-31	10 270	Manhattan Development Sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa na wybudowanie obiektu handlowo - usługowego Media Markt Gdynia Pustki Cisowskie wraz z infrastrukturą, oraz ciągu pieszego łączącego Pustki Cisowskie z ul. Kcyńską.

2012-04-30	108 867	Bawełnianka sp z o.o. z/s w Bełchatowie	Aneks do umowy zmiana wartości umowy z 105 780 tys zł do 108 867 tys zł
2012-07-05	15 375	Galeria Mistrza Jana sp z o.o. z/s w Węgrowie	wybudowanie galerii handlowej "Galeria Mistrza Jana" w Węgrowie, wraz z budową parkingów naziemnych, infrastrukturą drogową i techniczną terenu wokół Galerii.
2012-07-27	38.313	COMO DEVELOPMENT 7 sp z o.o.. z/s w Warszawie	budowa budynku magazynowego-biurowego z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi w Mysłowicach-Brzezince
2012-08-31	71.340	E.F. Progress VIII Sp. z o.o. z/s w Legnicy	Centrum Handlowo-Uslugowego wraz z obiektami typu DOM i OGRÓD wraz z ogrodem i infrastrukturą techniczną w Chojnicach
2012-09-11	34.132	MARTINOVICZ 2 Sp. z o.o.	Budowa hali w gminie Leszno Wola, Mroków na działce nr 139"
2012-09-21	11.070	Progress XVI Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy,	Budowa Retail Parku w Grudziądzu
2012-09-25	25.000	Bankiem Millennium S.A.	kredyt rewolwingowy
2012-10-02	99.373	Goodman Bone Logistics (Poland) Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,	wykonanie projektu, uzyskanie zezwolenia, budowę, zakończenie oraz wykończenie logistycznego budynku przy ul. Kontenerowej w Gdańsku.
2012-10-25	28 537	Panattoni Western Poland Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	wykonanie budynku magazynowo-biurowego z pomieszczeniami magazynowymi i produkcyjnymi, technicznymi i biurowymi oraz robót towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu, o powierzchni zabudowy magazynowo-biurowej około 13 950,00 m2 w Legnickim Polu, działki o numerach ewidencyjnych 5/9; 5/12 obręb Gniewomierz
2012-10-31	266.910	Fabryką Biznesu Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi	Centrum Handlowo - Biurowo - Usługowo - Rekreacyjny SUKCESJA
2012-10-31	12 000	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	umowa kredytu obrotowego odnawialnego
2012-12-27	38.980	PROLOGIS Poland REIT Sp. z o.o. III SKA	rozbudowa Centrum Logistycznego Prologis Park Wrocław V

Ponad to na Spółka w dniu 21.12.2012r. otrzymała zawiadomienie od Urzędu Miejskiego w Gliwicach, iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na "Budowę nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach", została wybrana oferta Emitenta. Oferta złożona przez Emitenta spełniała wszystkie wymagania określone przez Zamawiającego w przedmiotowym postępowaniu. Wartość złożonej oferty wynosiła 321.413.476,45 zł

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2012-31.12.2012r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2012 01 11	12 755	SRB Civil Engineering Ltd. Wilton Works. Naas Road, Clondalkin, Dublin 22, Irlandia	Roboty budowlane na odcinku od km 215+850 do km 230+817 polegające na wykonaniu warstw podbudów, warstw wiążących, warstw ścieralnych i warstwy SMA oraz oczyszczenia i skropienia dla dróg poprzecznych, dróg dojazdowych, łącznic i SPO Kowal (Umowa nr A1-46/59) związane z zadaniem pn. „Budowa Autostrady A-1 Toruń - Stryków, Odcinek Kowal - Sójki od km 215+850 do km 245+800”. - DROGI BOCZNE
2012 03 22	6 350	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy	Przebudowa ulicy Nowotoruńskiej na odcinku od ulicy Hutniczej do granicy miasta Bydgoszcz - Etap II.
2012 03 21	4 189	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu	Remont drogi krajowej nr 5 w miejscowości Gniezno od km 134+800 do km 136+280 długość 1,48x2=2,96 km.
2012 07 20	1 545	Miasto Płock	Przebudowa skrzyżowania ulic Wyszogrodzka - Graniczna w Płocku.
2012 08 10	1 983	Firma Remontowo- Budowlana "LIPOWSKI" Sp. jawna Mieczysław i Grzegorz Lipowscy z/s w Płocku	Roboty bitumiczne w ramach zadania: Budowa ulicy Granicznej w Płocku - II etap (pomiędzy ulicami Otołińska i Wyszogrodzka).
2012 08 30	28 807	Zachodniopomorski Zarząd dróg Wojewódzkich, z/s w Koszalinie	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 203 na odcinku Iwęcino - Darłowo etap I - Iwęcino - Dąbki.
2012 09 05	1 029	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy.	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 223 Bydgoszcz - Białe Błota.
2012 09 11	5 420	Gmina Miasto Płock - Miejski Zarząd Dróg w Płocku	Przebudowa ulicy Dobrzykowskiej w zakresie dostosowania niwelety drogi na odc. Budowanego wału w Płocku wraz z wymianą nawierzchni jezdni ulic Dobrzykowskiej i Bielskiej.
2012 09 17	1 850	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy	Rozbudowa drogi krajowej nr 10 - Uspokojenie ruchu w ciągu drogi krajowej nr 10 w m. Śmielin w km 229+927.

Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

W roku 2012 spółka dominująca kontynuowała inwestycje rozpoczęte w poprzednich latach oraz rozpoczęła realizację dwu inwestycji dotyczących budowy lokali w zabudowie wielorodzinnej: w Koninie i w Żyrardowie. Poza inwestycjami mieszkaniowymi w ramach JHM DEVELOPMENT S.A. realizowane były trzy inwestycje o charakterze komercyjnym – budowa pawilonów handlowych.

Poniżej zawarto opis znaczących umów dotyczących wspomnianych inwestycji:

1. W dniu 21.02.2012 w ramach Umowy Ramowej o Współpracy w zakresie Transakcji Terminowych i Pochodnych spółka JHM 1 Sp. z o.o. podpisała z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę dodatkową transakcji zamiany. Umowa poprzez zamianę kwot odsetek zabezpiecza ryzyko wzrostu/zmiany stopy procentowej wynikającej z zawartej umowy kredytowej z dnia 25.11.2021r. Zabezpieczenie prawa wierzytelności banku wynikających z transakcji zawartych na podstawie umowy stanowi hipoteka do kwoty 1.500 tys. zł na nieruchomości położonej w Starachowicach.
2. W dniu 07.03.2012r zawarta została przedwstępna umowa, której: przedmiotem jest zobowiązanie JHM DEVELOPMENT S.A. do zawarcia ze Sprzedającym - Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umów sprzedaży nieruchomości w Zabrze, Jelesni, Istebnej, Bielsku Białej. W stosunku do wszystkich wyżej wymienionych nieruchomości zostały wydane decyzje prawomocne w administracyjnym toku postępowania zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę pawilonów handlowych branży spożywczej wraz z infrastrukturą techniczną. Emitent na przedmiotowych nieruchomościach wybuduje pod wynajem pawilony handlowe o łącznej powierzchni użytkowej 4.627 m², które przekaże w okresie od 31 sierpnia do 30 listopada 2012r. najemcy do użytkowania, a Sprzedający przy zawarciu umowy przyrzeczonej o sprzedaży nieruchomości w Bielsku Białej dokona przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu jaka została zawarta na wynajem pawilonu handlowego w Bielsku Białej z najemcą Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.
3. W dniu 22.03.2012 r. zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000415335. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2012 wynosił 10.300 tys. zł. Spółka została powołana do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wybudowaniu na nieruchomościach położonych w Zabrze, Jelesni, Istebnej, Bielsku Białej i Rumi oraz innych w tym celu nabytych, obiektów handlowych sieci spożywczej BIEDRONKA i na wynajmowaniu tych obiektów wyłącznie na rzecz Jeronimo Martins Polska S.A z siedzibą w Kostrzynie. Zarząd Spółki jest jednoosobowy – funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.
4. W dniu 04.04.2012r. została zawarta umowa przyrzeczonej pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na mocy której Emitent nabył nieruchomość położoną w Bielsku-Białej Wapienicy, o łącznym obszarze 5.861 m² jak również nastąpiło przeniesienia na Emitenta ogółu prawa i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu handlowego sieci BIEDRONKA i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę w kwocie 2.038 tys. zł brutto. Sprzedający dokonał jednocześnie przeniesienia na rzecz Emitenta praw i obowiązków wynikających z prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowego sieci BIEDRONKA, autorskich praw majątkowych do zatwierdzonego projektu budowlanego oraz praw i obowiązków wynikających z wszelkich decyzji, umów z gestorami mediów, projektów, pozwoleń, uzyskanych przez Sprzedającego.
5. W dniu 18.04.2012r została zawarta umowa przyrzeczonej pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na mocy której Emitent nabył nieruchomość położoną w Istebnej o łącznym obszarze 4.679 m² , jak również nastąpiło

przeniesienie na Emitenta ogółu praw i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu handlowego sieci BIEDRONKA i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę w kwocie 2.290 tys. zł brutto. Jednocześnie nastąpiło przeniesienie na rzecz Emitenta praw i obowiązków wynikających z prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu handlowego sieci BIEDRONKA, autorskich praw majątkowych do zatwierdzonego projektu budowlanego oraz praw i obowiązków wynikających z wszelkich decyzji, umów z gestorami mediów, projektów, pozwoleń, uzyskanych przez Sprzedającego.

6. W dniu 30.04.2012 roku Spółka zawarła z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi 10A, 62-563 Licheń Stary umowę, przedmiotem której jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Budowa podzielona została na dwa etapy. Wynagrodzenie Zakładu Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 34.118 tys. zł netto, z czego wartość realizacji każdego etapu to kwota 17.059 tys. zł netto. Rozpoczęcie robót budowlanych Etapu I nastąpiło 02 maja 2012 roku, ich zakończenie nastąpi do 30 listopada 2013r.

Realizacja Etapu II rozpoczęta zostanie w terminie 60 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 21 miesięcy od daty rozpoczęcia. Brak złożenia oświadczenia o rozpoczęciu Etapu II w terminie 18 miesięcy od podpisania przedmiotowej umowy, powoduje, że umowa dla Etapu II nie została zawarta, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu jej wykonania.

Łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto.

7. W dniu 14.08.2012r., zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000429905. JHM 3 Sp. z o.o. została założona w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego – Osiedle Diamentowe na nieruchomościach położonych w Koninie przy ul. Cyrkoniowej/Topazowej/ Kryształowej. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości 50,- zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały pokryte gotówką i objęte przez JHM DEVELOPMENT S.A. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony do wysokości 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników, podjętą w terminie do 31.12.2013 roku. Zarząd Spółki jest jednoosobowy – funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.
8. W dniu 24.10.2012 roku Spółka zawarła z Kompleksową Obsługą Budownictwa KOBNEXT Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie umowę, przedmiotem której jest wybudowanie trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych w trzech etapach wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53. Wynagrodzenie na rzecz Generalnego Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. Umowy ustalone zostało na kwotę 26.100 tys. zł netto. Budowa podzielona została na trzy etapy. Rozpoczęcie robót budowlanych etapu I nastąpiło 03.11.2012r., zaś ich zakończenie nastąpi do 31.03.2014r.

Realizacja etapu II zostanie rozpoczęta w terminie 30 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 14 miesięcy od daty rozpoczęcia.

Realizacja etapu III zostanie rozpoczęta w terminie 30 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 16 miesięcy od daty rozpoczęcia. Brak złożenia oświadczenia o rozpoczęciu etapu II oraz etapu III w terminie 16 miesięcy od podpisania przedmiotowej Umowy, powoduje, że Umowa dla etapu II oraz etapu III nie została zawarta, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu jej wykonania.

Łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto.

Zapisy obydwu umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

9. W dniu 30.10.2012r. JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł z JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (Spółka zależna w 100% od Emitenta) jako Kupującym, w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Istebnej o obszarze 4.679 m², zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni zabudowy 1.185 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, za łączną kwotę brutto 6.788 tys. zł. W dniu 29.10.2012r. ww. zabudowana nieruchomość została protokolarnie przekazana Najemcy w najem zgodnie z umową najmu, której ogół praw i obowiązków wynajmującego został przeniesiony na Emitenta, na podstawie umowy przyrzeczonej z dnia 18.04.2012r. Umowa najmu została zawarta na czas określony 10 lat liczony od daty wydania przedmiotu najmu. Po upływie tego terminu zostanie zawarta kolejna, nowa umowa najmu na czas określony 10 lat i z zachowaniem wszystkich postanowień umowy uprzedniej, pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy nie zawiadomi Wynajmującego w formie pisemnej o rezygnacji z kontynuowania najmu.
10. W dniu 19.12.2012r. JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł z JHM 2 Spółką z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (Spółka zależna w 100% od Emitenta) jako Kupującym, w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Bielsku-Białej - Wapienicy o obszarze 5.861 m² zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni zabudowy 1.617,00 m² i powierzchni użytkowej 1.482,87 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą i miejscami parkingowymi, za łączną kwotę brutto 8.974 tys. zł. W dniu 19.12.2012r. nastąpiło protokolarnie przekazane Najemcy w najem 1.098,35 m² powierzchni użytkowej w obiekcie handlowym wzniesionym na ww. nieruchomości zgodnie z umową najmu, której ogół praw i obowiązków Wynajmującego został przeniesiony na Emitenta, na podstawie umowy przyrzeczonej z dnia 18.04.2012r. Umowa najmu została zawarta na czas określony 10 lat liczony od daty wydania przedmiotu najmu. Po upływie tego terminu zostanie zawarta kolejna, nowa umowa najmu na czas określony 10 lat i z zachowaniem wszystkich postanowień umowy uprzedniej, pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy nie zawiadomi Wynajmującego w formie pisemnej o rezygnacji z kontynuowania najmu. Na pozostałą powierzchnię użytkową w ww. obiekcie handlowym Emitent zawarł 3 umowy najmu z podmiotami niezależnymi od Najemcy.
11. W dniu 20.12.2012r. przez fakt przekazania przez JHM DEVELOPMENT S.A. nowo-wybudowanego obiektu handlowego o powierzchni użytkowej 1.098,65 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości położonej przy ul. Jordana 61a w Zabrze na rzecz Najemcy, tj. Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie, Umowa najmu weszła w życie, tym samym w dniu 20 grudnia 2012r. spełnił się ostatni z warunków dotyczących wykonania i przekazania Najemcy w najem pawilonów handlowych w Istebnej, Bielsku Białej oraz Zabrze.

Wszystkie Umowy najmu zostały zawarte na czas określony 10 lat liczony od daty wydania przedmiotu najmu. Po upływie tego terminu zostanie zawarta kolejna, nowa umowa najmu na czas określony 10 lat i z zachowaniem wszystkich postanowień umowy uprzedniej, pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy nie zawiadomi Wynajmującego w formie pisemnej o rezygnacji z kontynuowania najmu. Łączna wartość brutto czynszu z najmu dotycząca wszystkich trzech pawilonów za okres 10 lat na dzień przekazania raportu wynosi 20.457 tys. zł,

Pozostałe postanowienia Umowy nie odbiegają od typowych uregulowań tego rodzaju umów. Wszystkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy najmu przeniesione zostały na rzecz JHM 2 Sp. z o.o. (Spółka zależna w 100% od Emitenta).

5.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

MIRBUD S.A.

Po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe MIRBUD S.A. zawarł następujące znaczące umowy

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. po dniu sporządzenia sprawozdania finansowego w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2012-02-26	24 500	Politechnika Gdańska	"Budowę Budynku B Centrum Nanotechnologii Politechniki Gdańskiej, Centrum Nauczania Matematyki i Kształcenia na Odległość z parkingiem podziemnym, układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną"
2012-02-27	50.000	Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. z/s w Warszawie	Pożyczka celowa na wsparcie rozwoju poprzez zasilenie kapitału obrotowego, finansowanie kontraktów oraz zmiana struktury zobowiązań

Na przyszłe wyniki finansowe Grupy mogą mieć wpływ realizacje zadań inwestycyjnych przez Spółkę zależną PBDiM Kobyłarnia S.A. (o wyborze oferty Spółka MIRBUD S.A. informowała raportami bieżącymi z dnia 31.12.2013r.):

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzezina (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) km 186+348 ÷ 215+850", w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobyłarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32%

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzezie od km 163+300 do km 186+366", w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32% (dalej: "Konsorcjum").

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

Pozostałe Spółki z Grupy nie odnotowały zdarzeń i umów zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

6. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane na innych warunkach niż rynkowe przez spółkę lub jednostkę od niej zależną.

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki Grupy MIRBUD w roku 2012 nie publikowały prognoz wyników finansowych.

8. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Spółki MIRBUD S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej, jak też jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

Za przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest pion finansowo-księgowy kierowany przez Dyrektora ds. Ekonomiczno – Finansowych. Przygotowywanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i raportów okresowych rozpoczyna się po akceptacji okresowych sprawozdań Spółek przez Głównego Księgowego i Zarząd Spółki.

Grupa Kapitałowa zarządza ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych również poprzez śledzenie na bieżąco zmian wymaganych przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszących się do wymogów sprawozdawczych spółek giełdowych i przygotowywanie się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym.

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2012 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 23 października 2009r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 24/2009 przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej MIRBUD S.A. za rok 2010, oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała weszła w życie z dniem pojęcia i wywiera skutki od dnia 01.01.2010r.

W dniu 21.12.2009r Zarząd Spółki podjął uchwałę nr XII w sprawie przyjęcia nowych Zasad (Polityki) Rachunkowości dla Grupy Kapitałowej MIRBUD.

W dniu 18.12.2009r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r.

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1. Akcjonariat

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 7/2012 z dnia 22 czerwca 2012r z zysku netto Spółki MIRBUD S.A. za rok 2011, w kwocie 22 716 tys zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 7 500 tys zł tj. 0,10zł brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 15 216 tys zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 7/2012 z dnia 22 czerwca 2012r ustalony został dzień dywidendy na 20 września 2012r a dzień wypłaty dywidendy na 06.12.2012r

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

W omawianym okresie MIRBUD S.A. nie dokonywał nabycia ani sprzedaży akcji własnych.

W dniu 19.01.2012r zgodnie z aktem notarialnym nr 330/2012 JHM DEVELOPMENT S.A. objęła w spółce Marywilska 44 Sp. z o.o. 88.200 szt. nowych udziałów po 50,- zł każdy o łącznej wartości 4.410 tys. zł oraz w dniu 08.03.2012r aktem notarialnym nr 1186/2012 JHM DEVELOPMENT S.A. objęła w

spółce Marywilska 44 Sp. z o.o. 9.800 szt. Nowych udziałów po 50,- zł każdy o łącznej wartości 490 tys. zł.

9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 31.12.2012r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.500.000 złotych i jest podzielony na 75.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	19 500 000	0,10 zł	1 950	gotówka	22.12.2006r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2006r.
3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2006r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361	gotówka	22.12.2006r.
5	E	5 000 000	0,10 zł	500 0	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.
8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
Razem		75 000 000		7 500		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2012 roku była następująca:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos z podmiotem zależnym	32 101 272	42,80%
Pioneer Peakao Investment Management S.A.	7 549 056	10,07%
Pozostali akcjonariusze	35 349 672	47,13%
Razem	75 000 000	100,00%

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. wynosił 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na 31 grudnia 2012r.:

LP	Seria akcji	Liczba akcji	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
1	A	95 670 000	1,00 zł	95 670	10.12.2010	z przekształcenia
2	B	29 330 000	1,00 zł	29 330	03.04.2011	gotówka
RAZEM		125 000 000		125 000		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2012 roku była następująca:

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0%
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,3%
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,6%
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,1%
Razem	125 000 000	100,0%

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

W dniu 29.06.2011 Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny JHM DEVELOPMENT S.A. wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie i dopuszczenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych. Uchwałą nr 1031/2011 z dnia 05.08.2011r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcje zwykłych na okaziciela serii A i B spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Warunkowy kapitał zakładowy

W dniu 23.12.2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr IV/2010 w sprawie emisji obligacji serii A zamiennych na akcje serii C oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii C. Na podstawie ww. uchwały Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5.01.2011 roku wpisał do rejestru warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego w kwocie 20.000.000 zł. W dniu 23.02.2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr IV/2011 oraz V/2011 w sprawie, odpowiednio zmiany ww. uchwały oraz przyjęcia jej tekstu jednolitego.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2011r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 200 200 złotych i jest podzielony na 2 002 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 31.12.2012r.

Nazwa jednostki	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Kapitał podstawowy	Udział w kapitale zakładowym PBDiM KOBYLARNIA S.A.
MIRBUD	2 002 000	0,10	200 200,00	100%
Razem	2 002 000	0,10	200 200,00	100%

Dnia 27.01.2012 roku Akcjonariusze Spółki (Stanisław Lewandowski, Ewa Przybylska, Grażyna Kokocha, Karolina Lewandowska) zawarli umowę wniesienia aportem 959 000 akcji do Spółka GLEBOVA HOLDINGS LTD z siedzibą w Nikozji (Republika Cypru).

Dnia 30.01.2012 roku byli Akcjonariusze Spółki (Stanisław Lewandowski, Ewa Przybylska, Grażyna Kokocha, Karolina Lewandowska) oraz Spółka GLEBOVA HOLDINGS LTD z siedzibą w Nikozji (Republika Cypru) zawarli umowę sprzedaży 959 000 akcji do Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach.

Strony Umowy postanowiły, że czyni ona zadość wszelkim ich roszczeniom o wypełnienie treści Warunkowej Umowy Sprzedaży Udziałów z dnia 04.09.2010r. (rb 73/2010) i w tym zakresie zrzekają się, w stosunku do siebie wzajemnie wszelkich roszczeń, w tym przyszłych lub ewentualnych, wynikających z faktu zawarcia, wykonania, lub braku wykonania, w części lub w całości, Warunkowej Umowy Sprzedaży Udziałów, w tym co do wysokości ceny za zbywane (wówczas) udziały.

Na mocy Umowy Emitent nabył 959.000 (słownie: dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) akcji imiennych serii A Spółki PBDiM S.A. o łącznej wartości nominalnej 95.900 (słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset) złotych o numerach od 1.043.001 do 2.002.000, inkorporowanych w cztery niżej wymienione odcinki zbiorowe:

1) odcinek zbiorowy na ilość 457.000 (słownie: czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy) akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 10 gr każda Akcja, o łącznej wartości nominalnej 45.700 (słownie: czterdzieści pięć tysięcy siedemset) złotych, o numerach od 1.043.001 do 1.500.000, (dalej: "odcinek zbiorowy nr I");

2) odcinek zbiorowy na ilość 352.000 (słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące) akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 10 gr każda Akcja, o łącznej wartości nominalnej 35.200 (słownie: trzydzieści pięć tysięcy dwieście) złotych, o numerach od 1.500.001 do 1.852.000, (dalej: "odcinek zbiorowy nr II");

3) odcinek zbiorowy na ilość 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 10 gr każda Akcja, o łącznej wartości nominalnej 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) złotych, o numerach od 1.852.001 do 1.952.000, (dalej: "odcinek zbiorowy nr III");

4) odcinek zbiorowy na ilość 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych Spółki Przekształconej serii A, o wartości nominalnej 10 gr każda Akcja, o łącznej wartości nominalnej 5.000 (słownie: pięć tysięcy) złotych, o numerach od 1.952.001 do 2.002.000, (dalej: "odcinek zbiorowy nr IV"). W dniu zawarcia Umowy Sprzedający wydał odcinki zbiorowe inkorporujące Akcje przenoszone przez Sprzedającego na Kupującego oraz potwierdził przeniesienie Akcji oświadczeniem złożonym na odcinkach zbiorowych wydawanych Akcji.

Strony Umowy postanowiły, że zachowują moc wynikające z Umowy Warunkowej zobowiązania Kupującego, co do Ceny Podstawowej (rb 73/2010) oraz do kwot z tytułu Zwiększenia Ceny, przy czym, dokonują zmiany warunków płatności Ceny Podstawowej w ten sposób, że zapłata Ceny Podstawowej na rzecz Sprzedającego zostanie dokonana w sposób przedstawiony poniżej:

1) część Ceny Podstawowej przypadającej za odcinek zbiorowy nr I w wysokości 11.875.602 (słownie: jedenaście milionów osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwa) złote, zostanie zapłacona w ratach miesięcznych: po 60.000,00 złotych w okresie od II.2012r. do VI.2013r. (17 rat), po 539.780,00 zł w okresie od VIII.2013r. do II.2015r. (19 rat), ratę wstępną w kwocie 60.000,00 złotych oraz kwotę 539.782,00 złotych w miesiącu lipcu 2013 roku;

2) część Ceny Podstawowej przypadającej za odcinek zbiorowy nr II w wysokości 8.208.640 (słownie: osiem milionów dwieście osiem tysięcy sześćset czterdzieści) złotych, zostanie zapłacona w 17 równych miesięcznych ratach, po 456.035,00 złotych każda i rata wstępna w wysokości 456.045,00 złotych;

3) część Ceny Podstawowej przypadającej za odcinek zbiorowy nr III w wysokości 2.332.000 (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści dwa tysiące) złotych, zostanie zapłacona w 17 równych miesięcznych ratach, po 129.555,00 złotych każda i rata wstępna w wysokości 129.565,00 złotych,

4) część Ceny Podstawowej przypadającej za odcinek zbiorowy nr IV w wysokości 1.166.000 (słownie: jeden milion sto sześćdziesiąt sześć tysięcy) złotych, zostanie zapłacona w 17 równych miesięcznych ratach, po 64.777,00 złotych każda i rata wstępna w wysokości 64.791,00 złotych;

Raty wstępne zostaną zapłacone najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, pozostałe raty określone w pkt 2, 3 i 4 będą płatne począwszy od miesiąca lutego 2012 roku raty określone w pkt 1 będą płatne w terminach określonych w tym punkcie, wszystkie pozostałe raty (poza wstępnymi) będą płatne ostatniego dnia miesiąca, za który są należne.

Strony potwierdzają, że łączna Cena należna Sprzedającemu opisana w pkt 1 – 4 może ulec zwiększeniu o kwotę nie większą niż 4.398.744 (słownie: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset czterdzieści cztery) złote, pod następującymi warunkami oraz w następujący sposób ("Zwiększenie Ceny"):

Jeżeli suma zysków operacyjnych Spółki PBDiM S.A. za lata sprzed przekształcenia (rb 41/2011) i za lata 2010, 2011, 2012, 2013 wyniesie co najmniej 14.000.000 złotych oraz suma zysków netto Spółki PBDiM S.A., za lata sprzed przekształcenia i za lata 2010, 2011, 2012, 2013 wyniesie co najmniej 10.000.000 złotych, wówczas cena należna przypadająca Sprzedającemu dla poszczególnych Większościowych Sprzedających ulegnie zwiększeniu o kwoty wskazane poniżej:

1) przypadająca za odcinek zbiorowy nr I w wysokości 2.189.944 (słownie: dwa miliony sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery) złote;

2) przypadająca za odcinek zbiorowy nr II w wysokości 1.548.800 (słownie: jeden milion pięćset czterdzieści osiem tysięcy osiemset) złotych;

3) przypadająca za odcinek zbiorowy nr III w wysokości 440.000 (słownie: czterysta czterdzieści tysięcy) złotych;

4) przypadająca za odcinek zbiorowy nr IV w wysokości 220.000 (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy) złotych; Jeżeli w okresie przed rokiem 2013 suma zysków operacyjnych Spółki PBDiM S.A., liczonych od 2010 roku, wyniesie co najmniej 14.000.000 złotych oraz suma zysków netto Spółki PBDiM S.A., liczonych od 2010 roku, wyniesie co najmniej 10.000.000 złotych, wówczas cena należna Sprzedającemu przypadająca dla poszczególnych Większościowych Sprzedających, zostanie wypłacona za rok, w którym wielkości zysków zostaną osiągnięte.

Nabycie, na dzień zawarcia Umowy, nastąpiło za cenę w kwocie 23.582.242 zł brutto, i sfinansowane zostanie w całości ze środków własnych Emitenta.

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2012 r. kapitał podstawowy Spółki Marywilka 44 wynosił 35 000 000,00 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) i dzielił się na 602.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2012 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	639 800	91,40%
Kupiec Warszawski Sp. z o.o.	60 200	8,60%
Razem	700 000	100,00%

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2012 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 5 400 000 zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2012 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	108 000	100,00%
Razem	108 000	100,00%

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2012 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2012 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	206 000	100,00%
Razem	206 000	100,00%

JHM 3 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2012 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 3 wynosił 50 tys. zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2012 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 000	100,00%
Razem	1 000	100,00%

9.1.4. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2012 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2012

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	Prezes Zarządu	32 101 272 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3.210.127 zł	42,8%
Wacław Jankowski	Członek Zarządu	100 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 10 zł	0,00%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		32 101 411 akcji	42,8%

Żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Spółki

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2012 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2012

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	496 989 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 496 989 zł	0,40%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	7 032 914 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 7 032 914 zł	5,63%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	126 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 126 000 zł	0,10%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		7 695 903	6,16%

Żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Spółki

9.1.5. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji

W dniu 06.04.2011r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjął Uchwałę Nr VII/2011 w przedmiocie określenia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii A zamiennych na Akcje spółki na okaziciela serii C.

Przedmiotem emisji było 56 Obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 000 (jeden milion) zł każda i cenie emisyjnej 1 000 000 (jeden milion) zł. W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji.

Cena zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku. Na dzień 31.12.2011r. zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 000,- zł (jedenaście milionów złotych).

9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2012

W roku 2012 nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania spółkami Grupy.

9.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w jednoosobowym składzie

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu (do 22.06.2012r)
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu (od 24.05.2012r)
Wacław Jankowski	Członek Zarządu (od 24.05.2012r)
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu (od 22.06.2012r)

Skład Rady Nadzorczej Emitenta dominującej w okresie 01.01.2012r - 31 grudnia 2012 roku przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Krystyna Byczkowska	Członek Rady Nadzorczej (od 28.09.2012r)

W dniu 25 lipca 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 23/2012 o powołaniu do składu Rady Nadzorczej szóstego członka Pani Krystyny Byczkowskiej. Uchwała wchodzi w życie z chwilą rejestracji zmiany §19 Statutu Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 19.06.2012r podjęła uchwałę, zgodnie z którą z dniem jej podjęcia Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. działał będzie w składzie dwuosobowym. Rada Nadzorcza powołała z dniem 19.06.2012r w skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. Pana Jerzego Mirgos - powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu (od 19.06.2012r)

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Jóźwiak	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej (od 19.06.2012r)

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Stanisław Lewandowski	Prezes Zarządu (do 29.06.2012r)
Jerzy Łuczak	Prezes Zarządu (od 01.07.2012r)
	Członek Zarządu (do 01.07.2012r)
Bożena Jędrzycka	Członek Zarządu
Emil Gazda	Członek Zarządu (od 01.07.2012r)

W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012r Rada Nadzorcza PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełniła obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Karolina Lewandowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (do 12.02.2012r)
Andrzej Ładyński	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (od 12.02.2012r)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w roku 2012 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu - od 01.07.2012r (Członek Zarządu - do 30.06.2012r)
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w roku 2012 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Woszczyło	Członek Rady Nadzorczej

JHM 1 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 31.12.2012r:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 3 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 31.12.2012r:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

9.5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

Pomiędzy głównym akcjonariuszem jednostki dominującej MIRBUD SA posiadającej 72 % akcji JHM DEVELOPMENT S.A. Panem Jerzym Mirgos, a Prezesem Zarządu Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem Emitenta, posiada 0,40% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2012r. do dnia 31.12.2012r.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki MIRBUD S.A. w roku 2012

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji
Zarząd	967 333,33	0,00	0,00	0,00	967 333,33
Jerzy Mirgos	263 333,33	0,00	0,00	0,00	263 333,33
Wacław Jankowski	232 571,43	0,00	0,00	0,00	232 571,43
Sławomir Nowak	471 428,57	0,00	0,00	0,00	471 428,57

Rada Nadzorcza:	110 665,00	0,00	0,00	0,00	110 665,00
Dariusz Jankowski	30 000,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00
Hubert Bojdo	15 600,00	0,00	0,00	0,00	15 600,00
Waldemar Borzykowski	19 200,00	0,00	0,00	0,00	19 200,00
Agnieszka Bujnowska	27 600,00	0,00	0,00	0,00	27 600,00
Andrzej Zakrzewski	15 600,00	0,00	0,00	0,00	15 600,00
Krystyna Byczkowska	2 665,00	0,00	0,00	0,00	2 665,00
łącznie	1 077 998,33	0,00	0,00	0,00	1 077 998,33

Członkowie Zarządu, jak i członkowie organów nadzorujących Spółkę nie mają na dzień bilansowy wobec spółki zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2012r – 31.12.2012r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w roku 2012

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	306	0	0	0	0	306
Prezes Zarządu	170	0	0	0	0	170
Wiceprezes Zarządu	136	0	0	0	0	136
Rada Nadzorcza	74	0	0	0	0	74
Przewodniczący RN	18	0	0	0	0	18
Z-ca Przewodniczącego	14	0	0	0	0	14
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	5	0	0	0	0	5
łącznie	380	0	0	0	0	380

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w roku 2012

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	667	0	0	0	0	667
Stanisław Lewandowski	147	0	0	0	0	147
Jerzy Łuczak	214	0	0	0	0	214
Bożena Jędryczka	187	0	0	0	0	187
Emil Gajda	120	0	0	0	0	120
Rada Nadzorcza	64	0	0	0	0	64
Karolina Lewandowska	10	0	0	0	0	10
Andrzej Ładyński	19	0	0	0	0	19
Agnieszka Bujnowska	18	0	0	0	0	18
Paweł Korzeniowski	17	0	0	0	0	17
łącznie	731	0	0	0	0	731

Marywilka 44 sp z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2012r – 31.12.2012r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w roku 2012

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	465	0	0	0	0	465
Rada Nadzorcza	129	0	0	0	0	129
łącznie	594	0	0	0	0	594

Pozostałe Spółki z Grupy

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w roku 2012 w tys. PLN

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	4	0	0	0	0	4
łącznie	4	0	0	0	0	4

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie od powstania Spółki do 31.12.2012r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w roku 2012 w tys. PLN

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	3	0	0	0	0	3
łącznie	3	0	0	0	0	3

9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.

Spółki z Grupy nie zawierały z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie jest lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

9.8. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.9. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2012r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	301	52
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	131	0
JHM DEVELOPMENT S.A.	18	3
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	0
JHM 1 Sp. z o.o.	1	0
JHM 2 Sp. z o.o.	1	0

W Spółkach Grupy nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy.

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2012r do dnia 31.12.2012r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

9.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

W dniu 30.07.2012r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2012 – 30.06.2012r z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 18.000 zł.

W dniu 29.12.2012r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2012r z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 15.000 zł

W dniu 29.12.2012r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2012r z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 16.000 zł

W dniu 23.07.2012r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o przegląd skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2012r – 30.06.2012r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów

W dniu 29.12.2012r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowę o badanie i ocenę sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012 oraz umowę o badanie i ocenę sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W dniu 29 grudnia 2012 roku Spółka *PBDiM KOBYLARNIA S.A.* zawarła umowę o dokonanie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2012r. do 31.12.2012r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 18.000 zł

W dniu 29.12.2012r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o. o. umowy o badanie i ocenę sprawozdania finansowego za rok 2012 zawarły następujące spółki Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT: Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. oraz JHM 2 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. w Grupie MIRBUD S.A. wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w łącznej w kwocie 135 tys. zł netto.

9.12. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Wobec żadnej ze Spółek Grupy Kapitałowej nie toczy się postępowanie dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby 10% kapitałów własnych.

Wobec Spółek Grupy Kapitałowej nie toczą się również dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.

Zgodnie z § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 20 czerwca 2012r.), Zarząd MIRBUD S.A. prezentuje raport dotyczący stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2012 roku.

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2012 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

10.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD.S.A.

MIRBUD S.A. w 2012 roku podlegała zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w dniu 4 lipca 2007 roku, zmieniony Uchwałą Nr 17/1249/2010 z dnia 19.05.2010r., Uchwałą Nr 15/1282/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 roku i Uchwałą Nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011. Tekst jednolity, uwzględniający wzmiankowane powyżej zmiany, stanowi załącznik do Uchwały Nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 roku i jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w sekcji poświęconej Zasadom Ładu Korporacyjnego:

<http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

10.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady

Spółka w roku 2012 stosowała zasady „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (Załącznik do Uchwały Nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 roku), z wyłączeniem w sposób trwały zasady **nr I.1 "Spółki powinny umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej"**. Uzasadniając niestosowanie zasady nr I.1, Zarząd MIRBUD S.A. wyjaśnia, iż Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w sieci Internet, rejestrowania jego przebiegu oraz upubliczniania na stronie internetowej Spółki. Biorąc pod uwagę znikome zainteresowanie akcjonariuszy przebiegiem obrad wyrażającym się niską frekwencją na walnych zgromadzeniach Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. W przyszłości Zarząd Spółki rozważy wprowadzenie tej formy komunikacji z inwestorami. Przebieg obrad rejestrowany jest w formie protokołu notarialnego a następnie publikowany na stronie internetowej Spółki (przez podanie co najmniej treści podjętych uchwał i wyników głosowań). Ponadto Spółka zapewnia możliwość udziału mediów w obradach walnego zgromadzenia.

10.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd MIRBUD S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Nadzór merytoryczny nad przygotowaniem jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych pełni Dyrektor Ekonomiczno-Finansowy. Za sporządzenie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialna jest Główna Księgowa jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządza się na podstawie sprawozdań finansowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych. Sprawozdania finansowe jednostki zależnej po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) są sporządzane w oparciu o jednolite zasady rachunkowości stosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Sprawozdania skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2012r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.500.000 (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy) złotych i jest podzielony na 75.000.000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiała się następująco:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Jerzy Mirgos	32 101 272	42,8 %	32 101 272	42,8 %
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	7 549 056	10,07%	7 549 056	10,07%
Pozostali akcjonariusze	35 349 672	48,60 %	35 349 672	47,13%
RAZEM	75 000 000	100,00 %	75 000 000	100,00 %

10.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

MIRBUD S.A. nie wyemitowała papierów wartościowych dających akcjonariuszom specjalne uprawnienia kontrolne.

10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu.

10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

MIRBUD S.A. nie wyemitowała akcji co do których występowałyby jakiekolwiek ograniczenia w przenoszeniu prawa własności.

10.8. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.

Zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3) i ust. 2 Statutu MIRBUD S.A., jego zmiana dokonywana jest w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, podjętej na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą, zgodnie z art. 415 Kodeksu spółek handlowych większością trzech czwartych głosów. Uchwalone zmiany wprowadzane są w drodze dokonania stosownego wpisu do rejestru przedsiębiorców.

10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A., stanowiącego załącznik do Uchwały nr 27/2009 NWZA z dnia 23 października 2009r., w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, jak również zasad wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW”.

Statut Spółki w § 16 przewiduje, że WZ odbywa się w siedzibie Spółki - lub w Warszawie.

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

Uchwał Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami

rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na **dwadzieścia sześć** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej i zawierać treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na **trzydzieści jeden** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej, nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem tego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia ogłosić w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie wymienionych akcjonariuszy. W sprawach nie objętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, za wyjątkiem wniosków o charakterze porządkowym lub o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub w sytuacji, gdy cały kapitał zakładowy jest na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** 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. Zarząd niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane

na wnioszek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wnioszek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie, choćby nie uległ zmianie proponowany porządek obrad. Korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Korespondencja elektroniczna powinna być kierowana na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej wskazany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

Zgodnie z § 3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać głosowaniem w sprawie wyboru. Walne Zgromadzenie zwołane przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej **1/20** kapitału zakładowego na podstawie postanowienia sądu otwiera osoba wyznaczona przez sąd na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba ta przewodniczy też Walnemu Zgromadzeniu. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zwołanego przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego wyznaczają ci akcjonariusze. Wybór Przewodniczącego następuje w głosowaniu tajnym. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia może zostać wybrana tylko jedna osoba fizyczna – akcjonariusz lub jego przedstawiciel ustawowy albo pełnomocnik. Jeśli okaże się to konieczne i uzasadnione potrzebami Walnego Zgromadzenia możliwe jest powołanie Zastępcy lub Zastępców Przewodniczącego.

Zgodnie z § 4 Regulaminu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego obradami w sposób zapewniający sprawne i zgodne z prawem przeprowadzenie obrad i podjęcie uchwał przewidzianych przyjętym porządkiem obrad. Zgodnie z § 5 Regulaminu, niezwłocznie po podpisaniu listy obecności Przewodniczący zarządza jej wyłożenie do wglądu akcjonariuszy. Lista obecności winna zawierać spis uczestników Walnego Zgromadzenia to jest akcjonariuszy, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników z podaniem ilości akcji i przypadających na nie głosów. Każdy uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu winien podpisać się na liście obecności, przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy uprawnionych akcjonariuszy winni złożyć oryginały pełnomocnictw na piśmie lub kopie pełnomocnictw uwierzytelnione notarialnie. Lista obecności jest dostępna do wglądu przez cały czas obrad Walnego Zgromadzenia. Na listę obecności należy wpisać akcjonariusza lub jego przedstawiciela, pominiętego w liście akcjonariuszy, jeżeli przybył on na Walne Zgromadzenie i wykaże, że przysługuje mu prawo uczestnictwa w obradach. Podobnie należy uzupełnić listę, jeżeli już po jej podpisaniu przez Przewodniczącego zgłoszą się następni akcjonariusze uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W razie gdy osoba uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby. Po każdej zmianie w składzie uczestników Walnego Zgromadzenia Przewodniczący ponownie podpisuje listę obecności. Celem dodatkowego sprawdzenia listy obecności Walne Zgromadzenie może powołać komisję w składzie co najmniej trzyosobowym. Jeśli z wnioskiem takim wystąpią akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą akcji kapitału akcyjnego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu komisja musi być

powołana. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, w przypadku gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z § 7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy, oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje bezwzględnie nieważnością uchwał. Do protokołu należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Walnego Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Walne Zgromadzenie Sekretarz. Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do księgi protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz nawet nie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może przeglądać księgę protokołów Walnych Zgromadzeń i żądać wydania odpisów całości lub części protokołów, za odpłatnością.

10.10. Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W okresie od 01.01.2012r. do 23.05.2012r. Zarząd MIRBUD S.A. był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. pełniła Halina Mirgos.

W okresie od 24.05.2012r. do 22.06.2012r. Zarząd MIRBUD S.A. był trzyosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. pełniła Halina Mirgos, Wiceprezesa Sławomir Nowak, a trzecim Członkiem Zarządu był Pan Waław Jankowski.

W okresie od 23.06.2012r. do 31.12.2012r. Zarząd MIRBUD S.A. był trzyosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. pełnił Jerzy Mirgos, Wiceprezesa Sławomir Nowak, a trzecim Członkiem Zarządu był Pan Waław Jankowski.

Zgodnie z § 29 Statutu Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki. Członkowie Zarządu powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą pięć lat od daty powołania. Zgodnie z § 30 Statutu Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu.

Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:

- 1) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
- 2) ustanawianie prokury,
- 3) zaciąganie kredytów i pożyczek,
- 4) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
- 5) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej równowartość w złotych polskich 100.000 (sto tysięcy) Euro,

Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt 3, 4, i 5 o wartości przekraczających 500.000 (pięćset tysięcy) Euro, wymaga uzyskania wcześniej akceptacji Rady Nadzorczej.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

- 1) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
- 2) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
- 3) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Zgodnie z § 32 Statutu jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu jednoosobowo, zaś jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, a w razie ustanowienia prokury również współdziałanie jednego członka Zarządu z prokurentem. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

Zarząd MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2012r nie posiada uprawnień do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

10.11. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.

Rada Nadzorcza Spółki wybierana jest przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

W tym samym trybie członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności, jeśli mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie istotnej uchwały. W razie ustąpienia członka Rady bądź wygaśnięcia mandatu z innych przyczyn przed upływem kadencji Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie może uzupełnić skład Rady. Kandydatury członków Rady Nadzorczej są zgłaszane i szczegółowo uzasadniane w sposób umożliwiający dokonanie świadomego wyboru. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od dnia powołania.

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2012r. do dnia 27.09.2012r. składała się z 5 członków:

1. Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej – powołany dnia 17 czerwca 2011 roku na kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
2. Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady - powołany dnia 17 czerwca 2011 roku na kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
3. Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady – w dniu 17 czerwca 2011 roku powołana na powtórny kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
4. Andrzej Zakrzewski – w dniu 17 czerwca 2011 roku powołany na powtórny kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
5. Hubert Bojdo – powołany dnia 23 października 2009 roku na kadencję trwającą do dnia 23 października 2013 roku.

W dniu 28.09.2012r., po rejestracji zmiany paragrafu 19 Statutu Spółki przez Krajowy Rejestr Sądowy, polegającej na oznaczeniu składu Rady Nadzorczej jako nie mniej niż pięciu i nie więcej niż sześciu członków, skład Rady Nadzorczej został poszerzony o nowego, członka, Panią Krystynę Byczkowską, powołaną na kadencję do dnia 28.09.2016r.

Rada Nadzorcza działa Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i Statutem Spółki MIRBUD S.A. a także na podstawie regulaminu Rady, który w sposób szczegółowy określa jej organizację, sposób wykonywania czynności i obowiązki członków związane z pełnioną w Radzie funkcją. Zgodnie z upoważnieniem zawartym w Statucie Spółki Rada Nadzorcza uchwalała nr XXV z dnia 17 listopada 2009r. ustaliła i przyjęła swój Regulamin.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Zgodnie z § 26 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w miejscu wskazanym w zawiadomieniu. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki. Z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej może wystąpić Zarząd i poszczególni członkowie Rady Nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w szczególności odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, są dostępne i jawne dla członków Zarządu. W części posiedzenia Rady mają prawo uczestniczyć także akcjonariusze (lub ich pełnomocnicy), których wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad; jeżeli zaproszony akcjonariusz lub jego pełnomocnik, legitymujący się pisemnym pełnomocnictwem nie zgłosi się na posiedzenie Rady bez uprzedniego jej powiadomienia o przeszkodzie w stawianictwie, Rada rozpatrzy wniosek lub odwołanie zaocznie, powiadamiając zainteresowanego o podjętej decyzji listem poleconym.

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie

powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad wniosek o wpisanie lub skreślenie sprawy. Uchwały Rady podpisują wszyscy obecni członkowie Rady.

Uchwały Rady mogą być powzięte jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne chyba, że którykolwiek z członków Rady zażąda głosowania tajnego lub uchwała dotyczy spraw osobowych albo odpowiedzialności członków władz Spółki. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podejmowanie uchwał w ww. trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. Uchwały podejmowane w formie pisemnej są ważne, tak jak podjęte na prawidłowo zwołanym posiedzeniu, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i jeżeli podpisali je, co najmniej trzech członkowie Rady Nadzorczej.

Grupa akcjonariuszy lub Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

Zgodnie z § 27 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności:

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- 2) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 3) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiejkolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- 4) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- 5) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- 6) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- 7) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- 8) badanie sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- 9) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- 10) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- 11) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- 12) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 5 i 6 Statutu Spółki,
- 13) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

Zgodnie z § 28¹ Statutu 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:

- 1) Członek Niezależny nie może być osobą, która była członkiem Zarządu Spółki lub prokurentem Spółki w okresie ostatnich pięciu lat obrotowych,
- 2) Członek Niezależny nie może być pracownikiem kadry kierowniczej wyższego szczebla Spółki lub jednostki stowarzyszonej ze Spółką w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ani osobą, która była takim pracownikiem w ciągu ostatnich trzech lat. Przez pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla rozumie się osoby będące kierownikiem albo dyrektorem jednostek organizacyjnych spółki podległe służbowo bezpośrednio Zarządowi Spółki albo określonym członkom Zarządu Spółki,
- 3) Członek Niezależny nie może otrzymywać od Spółki lub podmiotu stowarzyszonego ze Spółką innego wynagrodzenia niż z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, w tym w szczególności z tytułu udziału w programie opcji lub innym programie wynagradzania za wyniki,
- 4) Członek Niezależny nie może być akcjonariuszem posiadającym akcje Spółki stanowiące 5% bądź więcej kapitału zakładowego Spółki, ani osobą powiązaną z takim akcjonariuszem lub reprezentującą takiego akcjonariusza,
- 5) Członek Niezależny nie może być osobą, która obecnie utrzymuje lub w ciągu ostatniego roku utrzymywała znaczące stosunki handlowe ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką, czy to bezpośrednio, czy w charakterze współnika, akcjonariusza, członka zarządu, prokurenta lub pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla podmiotu utrzymującego takie stosunki ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką. Przez znaczące stosunki handlowe rozumieć należy takie, których wartość przekracza 5% przychodów Spółki za ostatni rok obrotowy,
- 6) Członek Niezależny nie może być osobą, która jest obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat była współnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego audytora Spółki,
- 7) Członek Niezależny nie może być członkiem zarządu, ani prokurentem w innej spółce, w której członek Zarządu lub prokurent Spółki pełni funkcję członka rady nadzorczej,
- 8) Członek Niezależny nie może pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej dłużej niż trzy kadencje,
- 9) Członek Niezależny nie może być małżonkiem, konkubentem ani członkiem bliskiej rodziny członka Zarządu, prokurenta lub osób, o których mowa w lit. 1)-8) powyżej. Za członka bliskiej rodziny uważa się krewnych i powinowatych do drugiego stopnia.

Rada Nadzorcza dokłada wszelkich starań, 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. Rada Nadzorcza opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. W celu podjęcia optymalnych z punktu widzenia interesów Spółki decyzji Rada Nadzorcza może powoływać stałe lub doraźne zespoły specjalistyczne lub doradcze, które na zlecenie Rady będą opracowywać opinie, ekspertyzy lub prognozy. Członkowie Rady Nadzorczej powinni przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członka rady nadzorczej z określonym akcjonariuszem, a zwłaszcza z akcjonariuszem większościowym jest dostępna publicznie. Spółka po uzyskaniu takich informacji od członków Rady Nadzorczej niezwłocznie je upublicznia.

Każdy członek Rady Nadzorczej powinien umożliwić Zarządowi przekazanie w sposób publiczny i we właściwym trybie informacji o zbyciu lub nabyciu akcji Spółki lub też spółki wobec niej dominującej lub zależnej, jak również o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie na podstawie przejrzystych procedur i zasad. Wynagrodzenie to nie stanowi istotnej pozycji kosztów działalności

Spółki i nie wpływa w poważny sposób na jej wynik finansowy. Łączna wysokość wynagrodzeń wszystkich, a także indywidualna każdego z członków Rady Nadzorczej w rozbiciu dodatkowo na poszczególne jego składniki jest ujawniana w raporcie rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.