



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA ROK 2011 OBEJMUJĄCE
OKRES OD 01 STYCZNIA 2011R. DO 31.12.2011R.
GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD**

SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI:.....	2
1. ZASADY SPORZADZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	5
2. DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD S.A.	5
2.1 Opis Spółek z Grupy i przedmiot działalności.....	5
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPA MIRBUD S.A.....	9
3.1 Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego GRUPY MIRBUD za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.....	9
3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	11
4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	12
4.1. Działalność MIRBUD S.A. i perspektywy rozwoju	12
4.2. Działalność Grupy JHM DEVELOPMENT. i perspektywy rozwoju	13
4.2.1 Perspektywy rozwoju grupy JHM w latach 2012-2015	15
4.3 Działalność i perspektywy rozwoju pozostałych spółek z Grupy MIRBUD	17
4.4 Struktura sprzedaży Grupy MIRBUD	19
4.5 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach.....	20
4.5.1 Dostawcy	20
4.5.2 Odbiorcy	21
4.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	22
4.7 Czynniki ryzyka	23
4.7.1 Ryzyko związane z koniunkturą w branży	23
4.7.2 Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej	24
4.7.3 Ryzyko stopy procentowej.....	24
4.7.4 Ryzyko kursowe	25
4.7.5 Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	25
4.7.6 Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	25
4.7.7 Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi i leasingiem	26
4.7.8 Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	26
4.7.9 Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	27
4.7.10 Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	27
4.7.11 Ryzyko związane z procesem produkcyjnym	27
4.7.12 Ryzyko związane z realizacją deweloperskich projektów inwestycyjnych	28
4.7.13 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną w projektach deweloperskich	29
4.7.14 Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	29
4.7.15 Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmioty zależne, spółkę Marywilska 44 i spółkę JHM 1	29
4.7.16 Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych.....	30
4.7.17 Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	30
4.7.18 Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	30

4.7.19	Ryzyko związane z jednoosobowym zarządem.....	31
4.7.20	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji	31
4.8	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	31
4.8.1	Kredyty MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2011r	31
4.8.2	Kredyty Spółek z GrupyMIRBUD na dzień 31.12.2011r.....	32
4.8.3	Poręczenia	32
4.8.4	Gwarancje.....	34
4.8.5	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim MIRBUD S.A.	35
4.8.6	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	35
5.	ZNACZĄCE UMOWY	36
5.1	Umowy ubezpieczenia.....	36
5.2	Znaczące umowy zawarte przez Spółki z Grupy w okresie 01.01.2011r -31.12.2011r.....	37
5.3	Zdarzenia i umowy zawarte przez Spółki z Grupy po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	39
6.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	42
7.	OŚIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	42
8.	OPIS GŁÓWNYCH STOSOWANYCH W GRUPIE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	43
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	44
9.1	Akcjonariat	44
9.1.1	Informacje o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2011r do 31.12.2011r.	44
9.1.2	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez MIRBUD S.A.	44
9.1.3	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji.....	44
9.1.4	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	49
9.1.5	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji przez JHM Development S.A.- Spółkę z Grupy MIRBUD S.A.....	51
9.2	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2011	51
9.3	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	51
9.4	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 31.12.2011r.	51
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.:.....	54
9.6	Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2011r – 31.12.2011	54
9.7	Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi.....	56
9.8	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	56
9.9	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	56
9.10	Zatrudnienie według grup zawodowych w Grupie MIRBUD	56
9.11	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	57
9.12	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	58
10.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	59

10.1	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD.S.A.	59
10.2	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady	59
10.3	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	60
10.4	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	60
10.5	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....	61
10.6	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu	61
10.7	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	61
10.8	Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.....	61
10.9	Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.	61
10.10	Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających	64
10.11	Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.	65

1. ZASADY SPORZADZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 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 rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki z Grupy MIRBUD w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki z Grupy.

Sprawozdanie finansowe zostało 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 będącego załącznikiem do raportu rocznego.

2. DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD S.A.

2.1 Opis Spółek z Grupy i przedmiot działalności

Jednostka dominująca

Pełna 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

Pełna nazwa jednostki:	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
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 0000367631w dniu 06.06.2008r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę Nr 19/2010 z dnia 24.11.2010 r. o przekształceniu JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w JHM DEVELOPMENT S.A. Jednocześnie Wspólnicy Spółki zgodzili się na przyjęcie Statutu JHM DEVELOPMENT S.A. w brzmieniu nadanym mu przez założycieli spółki akcyjnej.

W dniu 10.12.2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał przekształcenia JHM DEVELOPMENT Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – spółki zależnej MIRBUD S.A., w JHM DEVELOPMENT Spółkę Akcyjną. W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, JHM DEVELOPMENT S.A. została zarejestrowana pod nr KRS 0000372753.

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 JHM DEVELOPMENT S.A.

Pełna nazwa jednostki:	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
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 M. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000359265 w dniu 23.06.2010r.

Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A.

Pełna nazwa jednostki:	JHM 1 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
KRS:	0000396588
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 XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000396588 w dniu 20.09.2011r.

Jednostka zależna od MIRBUD S.A.

Pełna nazwa jednostki: **MIRBUD – KAZACHSTAN SPÓŁKA 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 MIRBUD S.A.

do dnia 03.10.2011r

Pełna nazwa jednostki: **Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Spółka z o.o.**
Siedziba jednostki: Kobyłarnia
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

od 04.10.2011r

Pełna 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 31.08.2011r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę Nr 2/2011 o przekształceniu Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. w Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna. Jednocześnie Wspólnicy Spółki zgodzili się na przyjęcie Statutu Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna w brzmieniu nadanym mu przez założycieli spółki akcyjnej.

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.

Wykres przedstawia strukturę Grupy na dzień 31.12.2011r

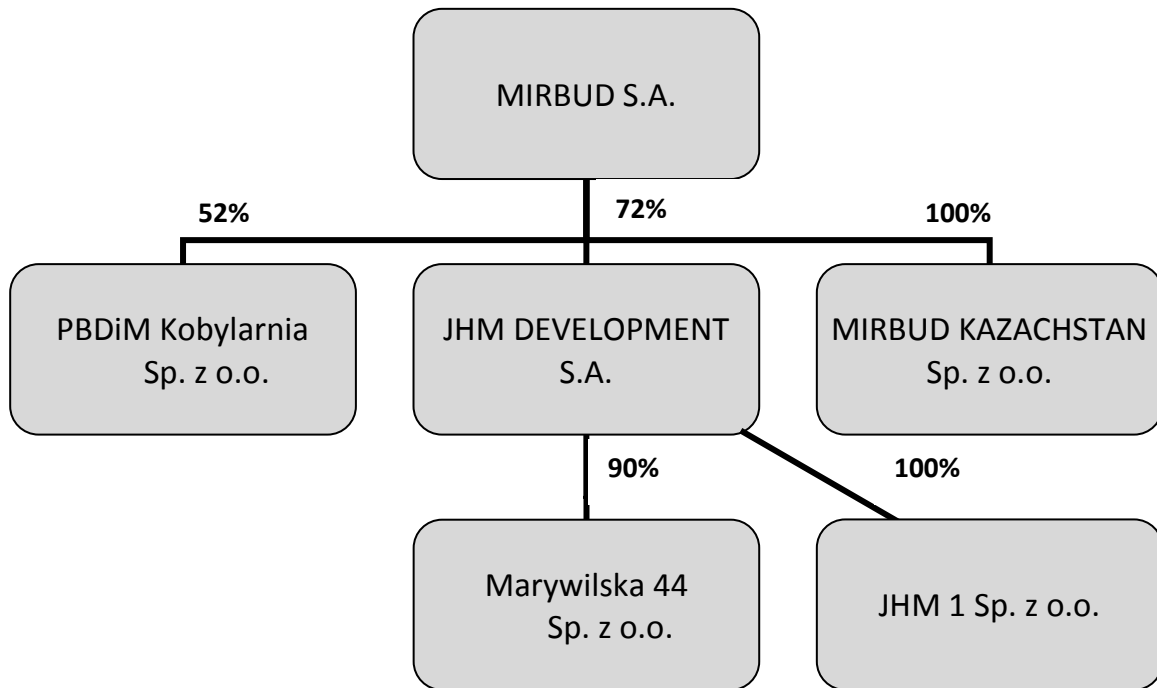


Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2011r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	95 670	72,00%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	100%
PRDiM KOBYLARNIA S.A.	200,2	52%

Na dzień sporządzania sprawozdania struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych uległa zmianie. Wzrósł udział w PRDiM KOBYLARNIA S.A. do 100%

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2011r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział JHM S.A. w kapitale zakładowym
Marywilska 44 sp z o.o.	30 100	90,00%
JHM 1 sp z o.o.	5 400	100,00%

Przedmiotem działalności Grupy jest świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano–montażowych w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego oraz inżynierijno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie działalność transportowa, wynajem maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawnicza.

Podstawowym przedmiotem działalności **MIRBUD S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

- e) Wynajem pomieszczeń na własny rachunek
- f) Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

Podstawowym przedmiotem działalności **jednostki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- a) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

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

- a) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

- a) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

- a) Wykonawstwo robót drogowych i mostowych
- b) Produkcja mas mineralno-bitumicznych i betonowych
- c) Wynajem sprzętu budowlanego

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

- a) Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPA MIRBUD S.A.

3.1 Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego GRUPY MIRBUD za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy MIRBUD wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2011 roku w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2011	% udział w całości aktywów	31.12.2010	% udział w całości aktywów	dynamika	dynamika w %
Aktywa trwałe, w tym:	212 695	35%	190 055	44%	22 640	112%
Wartości niematerialne	335	0%	45	0%	290	744%
Rzeczowe aktywa trwałe	96 385	16%	165 288	38%	-68 903	58%
Należności długoterminowe	2 890	0%	1 804	0%	1 086	160%
Inwestycje długoterminowe	104 576	17%	20 689	5%	83 887	505%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 000	1%	2 229	1%	1 771	179%
Aktywa obrotowe, w tym:	398 183	65%	243 279	56%	154 904	164%
Zapasy	199 822	33%	153 379	35%	46 443	130%
Należności krótkoterminowe	103 857	17%	54 394	13%	49 463	191%
Inwestycje krótkoterminowe	13 698	2%	7 450	2%	6 536	188%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80 536	13%	28 056	6%	52 480	287%
A k t y w a r a z e m	610 878	100%	433 334	100%	177 544	141%

Na 31.12.2011 roku w porównaniu do końca roku 2010 wartość sumy bilansowej Grupy uległa zwiększeniu o 41%.

Struktura aktywów uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 31.12.2011r. 65% aktywów Spółki ogółem (wzrost o udziału 9% w porównaniu z rokiem 2010). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są zapasy,(głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. oraz materiałów w Spółce PRDiM KOBYLARNIA S.A.) które stanowią 33% całości aktywów (spadek udziału w aktywach ogółem w porównaniu do końca 2010 roku o 2%), należności krótkoterminowe 17% aktywów ogółem (wzrost vs roku 2010 o 4%) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące 13% aktywów Spółki (wzrost o 7% w porównaniu do roku poprzedzającego).

Udział aktywów trwałych w aktywach Grupy na 31.12.2011r. wyniósł 35% (spadek udziału w w sumie bilansowej względem 2010r o 9%). Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim inwestycje długoterminowe (na które składają się głównie nieruchomości Centrum Hal Targowych Marywilska 44) stanowiące 17% aktywów ogółem. (wzrost udziału w całości aktywów versus rok 2010 o 12%) oraz rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 16% aktywów (spadek o 20% względem roku 2010).

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- zmianą klasyfikacji w ramach aktywów trwałych Spółki Marywilska 44 przekwalifikowania Hal Targowych będących w posiadaniu spółki z rzeczowych aktywów trwałych – budynki na nieruchomości inwestycyjne (zgodnie z wymaganiami MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne).

- rozszerzeniem Grupy o PRDiM w Kobylni S.A.

- zwiększaniem skali inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów Grupy MIRBUD S.A stanu na dzień 31 grudnia 2010 i 31 grudnia 2011 roku w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2011r.	% udział w całości pasywów	31.12.2010r.	% udział w całości pasywów	dynamika w tys. zł	Dynamika w %
Kapitał własny	267 630	44%	190 349	44%	77 281	141%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	343 248	56%	242 985	56%	100 263	141%
- Rezerwy na zobowiązania	10 356	2%	3 546	1%	6 810	292%
- Zobowiązania długoterminowe	84 749	14%	81 464	19%	3 285	104%
- Zobowiązania krótkoterminowe	240 936	39%	149 064	34%	91 872	162%
- Rozliczenia międzyokresowe	7 207	1%	8 911	2%	-1 704	81%
Pasywa Razem	610 878	100%	433 334	100%	177 544	141%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 46% finansowana ze środków własnych (udział w finansowaniu w porównaniu z 2010r. bez zmian) natomiast w 56% kapitałem obcym. Struktura finansowania nie uległa zmianom. Nieznacznym zmianom uległa struktura finansowania kapitałem obcym, udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 14% (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu do 31.12.2010r o 5%), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 39% (wzrost udziału w finansowaniu o 5% w stosunku do roku poprzedniego).

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z faktu zakończenia i postępowania spłat kredytów przez Spółki z Grupy, zaciągania nowych kredytów finansujących kontrakty budowlane i inwestycje deweloperskie, 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 rachunku zysków i strat Grupa MIRBUD w tys zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	Rentowność	Okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Rentowność	Zmiana w tys. zł	dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	548 468	-----	301 443	-----	247 025	182%
Zysk netto na sprzedaży	42 013	7,66%	48 130	15,97%	-6 117	87%
Zysk (strata) operacyjny EBIT	41 270	7,52%	42 381	14,06%	-1 111	97%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 245	5,70%	34 303	11,38%	-3 058	91%
Zysk (strata) netto	25 192	4,59%	26 536	8,80%	-1 344	95%

W 2011r. Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 82% wyższe niż w roku poprzednim. Co wynikało głównie z systematycznego rozwoju i zwiększania skali działalności przez MIRBUD S.A. oraz rozszerzenia Grupy o PRDiM KOBYLARNIA S.A. Na skutek niekorzystnych warunków rynkowych oraz niższego niż oczekiwany wyniku finansowego w spółkach zależnych dało się zauważyć obniżenie rentowności, na wszystkich poziomach rachunku z całkowitych dochodów. 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.

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 względem 2011r.

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2011r Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Finansowanie kontraktów budowlanych odbywa się kredytami celowymi, natomiast projektów zarówno deweloperskich i budowa obiektów komercyjnych odbywa się kredytami celowymi oraz pożyczkami długoterminowymi (od podmiotu dominującego MIRBUD S.A.).

Utrzymanie stabilnych wpływów ze sprzedaży w oparciu o zawarte kontrakty, finansowanie realizowanych kontraktów kredytami celowymi, jak również wydatków inwestycyjnych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi gwarantowało Spółkom z Grupy niezbędną płynność finansową oraz dobrą kondycję ekonomiczno - finansową

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności spółki MIRBUD S.A. przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,56	0,56
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,14	0,19
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,39	0,34
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,28	1,28

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik płynności bieżącej	1,65	1,63
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,82	0,60
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,06	0,05

4 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Działalność MIRBUD S.A. i perspektywy rozwoju

Przedmiotem działalności Spółki w 2011r tak 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. W pierwszym kwartale 2011 na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych w miesiącach styczniu i lutym uległa wstrzymaniu realizacja kontraktów budownictwa drogowego oraz spowolnieniu realizacja niektórych kontraktów kubaturowych. Spółka realizowała prace budowlane w miarę występowania dogodnych warunków pogodowych. Możliwe opóźnienia wynikające z warunków atmosferycznych są zakładane w harmonogramach realizacji inwestycji i nie zagrażają ich terminowemu zakończeniu.

Wysokość przychodów uległa poprawie w znaczący sposób w kolejnych kwartałach 2011 roku. W roku 2011 Spółka uzyskała przychody o 35% wyższe niż roku poprzednim. Na skutek wzrostu skali działalności, warunków cenowych kontraktów zawieranych w 2010r oraz wzrastającej presji na obniżanie cen dało się zauważyć spadek rentowności. Jednak w dalszym ciągu utrzymuje się ona na wysokim poziomie przekraczającym średnie wartości w branży budowlanej.

Uwarunkowania rynkowe w 2012 roku będą silnie uzależnione od rozwoju sytuacji w strefie euro. Zgodnie z założeniami ustawy budżetowej wzrost PKB w 2012 roku powinien wynieść 2,5% a średnioroczna inflacja 2,8% zaś bezrobocie na koniec roku szacowane jest na 12,3%.

Perspektywy rozwoju rynku budowlanego są zróżnicowane, w zależności od segmentu. Największe wyzwania czekają segment drogowy.

Mimo, że GDDKiA szacuje, że w 2012 roku na inwestycje przeznaczy ok. 29,3 mld złotych to spodziewane jest widoczne już w 2011r znaczne ograniczenie liczby nowych przetargów i spowalnianie rozstrzygnięć tych już ogłoszonych. Przełoży się na spadek wartości rynku drogowego w latach 2012-2014. Z drugiej strony, dynamiki nabierają inwestycje kolejowe. Zgodnie z danymi Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wydatki PKP PLK (głównego inwestora w tym sektorze) w 2011 wyniosły 3,7 mld złotych, a w przyszłym roku mają sięgnąć rekordowych 7-8 mld złotych. Skoncentrowanie się dużych, konkurencyjnych podmiotów na znacznej wartości inwestycjach w sektorze kolejowym i energetycznym może ułatwić Spółce konkurowaniu na rynku usług ogólnobudowlanych, zmniejszając poziom konkurencji.

Działalność Spółki koncentruje się na sektorze budowlanym, który w znaczącym stopniu korzysta ze środków pomocowych pozyskiwanych z Unii Europejskiej. W najbliższych latach kluczowy dla rozwoju rynku budowlanego będzie ostateczny budżet środków pomocowych Unii Europejskiej dla Polski na lata 2014-2020. Projekt przygotowany przez Komisję Europejską przewiduje dla Polski około 80 mld euro, czyli więcej niż alokacja na lata 2007-2013. Jednak z uwagi na ograniczenia budżetowe istnieje zagrożenie, że z powodu braku pieniędzy na konieczny wkład własny w projekty część z nich zarówno komercyjnych jak i realizowanych przez instytucje rządowe nie zostanie zrealizowana.

W 2012 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 zwiększać skalę działalności poprzez realizację coraz to większych pod względem wartościowym kontraktów.

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 2012 i 2013. W 2012r większość zamówień Spółki pochodzić będzie z branży komercyjnej. Będą to centra i powierzchnie handlowe, centra magazynowo logistyczne i obiekty hotelarskie.

Portfel zamówień Spółki na rok 2012 wypełniony jest w ponad 80% co gwarantuje osiągnięcie zakładanych przychodów. W 2011r MIRBUD S.A zawarł kontrakty na łączną sumę 564 mln zł, z czego do realizacji na lata 2012 i 2013 przypadało 490 mln zł.

Kontrakty znajdujące się w portfelu Spółki gwarantują wyższą rentowność niż uzyskana w roku 2011, jednakże z uwagi na uwarunkowania rynkowe, zwiększającą się konkurencję i presję cenową Zarząd spodziewa się że rentowność kontraktów zawieranych w 2012r będzie niższa.

Czynnikami budowania wartości Spółki w dalszym ciągu 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 wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania w oparciu o system SAP.

4.2. Działalność Grupy JHM DEVELOPMENT

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM Development S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2011 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 2011r JHM DEVELOPMENT S.A. kontynuowała realizację inwestycji rozpoczętych w roku 2010 tj. projektów deweloperskich w Helu i Bełchatowie (łącznie 231 lokali i ponad 10 tys. m² PUM) oraz realizację dwóch budynków w Skierniewicach przy ul. Trzcinińskiej (159 lokali, ponad 8,5 tys. m² PUM) oraz zakończyła realizację trzeciego budynku w Brzezinach przy ul. Głowackiego (24 lokale, 1,3 tys. m² PUM).

W 2011r Spółka JHM DEVELOPMENT posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 7 zakończonych inwestycjach obejmujących 10 budynków mieszkalnych oraz 73 domy jednorodzinne (łącznie 753 lokali, ponad 47 tys. m² PUM). Był to efekt projektów deweloperskich prowadzonych w latach poprzednich oraz w roku 2011.

Projekty te zlokalizowane są w miastach małych i średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce. Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich JHM Development S.A. na dzień 31.12.2011r

LP	Lokalizacja	Projekt	PUM w m2	Liczba lokali w budynku
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Budynek nr 1	2 822	48
		Budynek nr 2	2 838	56
		Budynek nr 3	1 273	24
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Budynek nr 1	2 154	37
		Budynek nr 2	2 255	46
3	RUMIA ul. Dębogórska	Budynek nr B3	12 987	244
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Budynek nr 1	4 560	84
		Budynek nr 2	3 992	75
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Budynek nr 1	1 790	32
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Budynek nr 1	1 858	34
7	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	10 503	73
RAZEM			47 032	753

W roku 2011 Spółka sprzedała 151 lokali mieszkalnych (ok. 8,3 tys. m² PUM). Ten nie w pełni satysfakcjonujący poziom sprzedaży związany jest głównie z osłabioną koniunkturą panującą na rynku mieszkaniowym, w szczególności na rynku pierwotnym.

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. 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 długoterminową umowę poddzierżawy.

Spółka Marywilska 44 Sp z o.o. na podstawie umowy poddzierżawy zawartej między Spółką a Kupcem Warszawskim sp z o.o. uwzględniającej warunki Porozumienia Trójstronnego z dnia 12 października 2010r zawartego między obiema ww. spółkami a M.St. Warszawa w oparciu o uchwałę Rady Miasta Stołecznego .Warszawy nr XC/2678/2010 z dnia 30 września 2010r poddzierżawia działki o łącznej powierzchni ok. 20 ha, które obecnie są tylko częściowo wykorzystane

W 2010r zrealizowano etap I inwestycji - 6 hal o powierzchni użytkowej 60.500 m², ok. 1340 stanowisk handlowych (oddano do użytkowania 4 września 2010 r.)

Centrum Hal Handlowych zajmować ma docelowo 20 hektarów, na których zlokalizowanych będzie osiem hal targowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 80.200 m² na terenie których znajdować się będzie ok. 1800 stanowisk handlowych, gastronomicznych i usługowych o powierzchni od 20 do 31 m².

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 z zachodniej granicy. Większość powierzchni przeznaczonej na wynajem zajmują lokale prowadzące sprzedaż detaliczną, półhurtową i hurtową, a także pełniące funkcje uzupełniające lokale usługowe i gastronomiczne.

Rentowność działalności operacyjnej Marywilka Sp. z o.o. w roku 2011 była determinowana dużą rotacją najemców. Zarząd Spółki podejmował działania mające na celu ustabilizowanie składu najemców i kontynuowaniem współpracy z najemcami, którzy osiągając dobre efekty w swojej działalności handlowej są dobrymi płatnikami czynszu. Wspomniane działania wiązały się także z koniecznością udzielenia rabatów. Działaniem podejmowanym równolegle do stabilizacji składu najemców były starania o jak najwyższy wskaźnik komercjalizacji powierzchni hal handlowych. Wartość tego wskaźnika oscylowała wokół 80-84%. Celem do którego dążyć będzie Spółka w przyszłości jest pełna komercjalizacja powierzchni najmu będącej w jej dyspozycji.

Najważniejszym celem dającym w przyszłości możliwość istotnego zwiększenia przychodów Spółki jest rozpoczęcie w roku 2012 budowy dwóch dodatkowych hal handlowych. Warunkiem rozpoczęcia prac jest oprócz uzyskania pozwolenia na budowę i wszystkich wymaganych prawem dokumentów, zawarcie umów przedwstępnych na poziomie 50-60% planowanej do wybudowania powierzchni.

Innym celem, który będzie realizowany przez Spółkę jest dalsze różnicowanie struktury najemców, zarówno co do ich wielkości jak i co do oferowanych przez nich towarów i usług. Powinno to dać klientom odwiedzającym hale większą atrakcyjność oferty i tym samym wpłynąć na liczbę klientów przewijających się przez hale handlowe.

JHM 1 Sp. z o.o.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa przez JHM Development S.A. w związku z budową obiektu handlowego „Dom i Ogród” w Starachowicach dla sieci NOMI. W dniu 20.09.2011 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. Po zakończeniu obecnie realizowanego procesu budowy marketu handlowego, obiekt zostanie przekazany do użytkowania dla potrzeb sieci handlowej NOMI. Spółka JHM 1 Sp. z o.o. będzie zarządzała tym obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości.

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

4.2.1 Perspektywy rozwoju grupy JHM w latach 2012-2015

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 budowy i wynajmu obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem pod wynajem

Spółka dominująca 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.

Grupa JHM Development zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego oraz rynku wynajmu powierzchni komercyjnych 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 zyskowną 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, Żyrardów czy Rawa Mazowiecka.
- Realizację oportunistycznych projektów deweloperskich w lokalizacjach takich jak miejscowości o dużym potencjale turystycznym jak Hel, 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 31.12.2011r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 53,9 ha, z czego ponad 24,1 ha jest przeznaczony pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a ponad 28,6 ha ma przeznaczenie produkcyjno-usługowe.

- W 2012 roku Spółka dominująca planuje zakończyć realizację i oddać do użytkowania 4 inwestycje obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Helu, Bełchatowie i Skierniewicach (etap III i IV). W sumie 403 lokale, ponad 19 tys. m² PUM).
- Na lata 2012 – 2015 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka dominująca planuje uruchomienie i realizację 10 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie, Żyrardowie, Rumii, Katowicach, Brzezinach i Jastrzębiej Górze (w sumie 1 026 lokali i niemal 52 tys. m² PUM) oraz zabudowę jedno i wielorodzinną: w Rumii, Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 46 lokali i ponad 8 tys. m² PUM). Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski takich jak Skierniewice, Żyrardów, Rawa Mazowiecka, Brzeziny i Rumia, rozpocznie projekty w nowych lokalizacjach takich jak Konin 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 w dalszej przyszłości realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Jastrzębia Góra i Zakopane

Tabela: Wykaz realizowanych i planowanych przez Spółkę projektów deweloperskich do realizacji na lata 2012-2015

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m ²	Liczba lokali
1	HEL ul. Steyera	0,5	wielorodzinną oraz komercyjną	3 495	106
2	BEŁCHATÓW ul. Hubala	0,6	wielorodzinną	6 550	125
3	SKIERNIEWICE ul. Rawska Etap III	1,0	wielorodzinną	4 518	84
4	SKIERNIEWICE ul. Rawska Etap IV		wielorodzinną	4 516	88
5	KONIN ul. Cyrkoniowa	0,6	wielorodzinną	7 383	144
6	ŻYRARDÓW ul. Okrzei	1,1	wielorodzinną	10 053	205
7	RUMIA ul. Władysława Jagiełły	0,1	jednorodzinna	486	3
8	KATOWICE ul. Pułaskiego	1,2	wielorodzinną	11 111	205
9	ŁÓDŹ ul. Jugostowiańska	6,2	jednorodzinna i wielorodzinną	5 860	34
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
11	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,5	wielorodzinną	7 383	144
12	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinną oraz komercyjną	11 830	237
13	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinną	2 838	56
14	JASTRZĘBIA GÓRA ul. Jantarowa	0,2	wielorodzinną	1 280	35
RAZEM		13,6		79 035	1 475

- Dalszą poprawę poziomu komercjalizacji wynajmowanych powierzchni handlowych, poszerzenie różnorodności oferty handlowej Centrum Hal Targowych Marywilska 44 poprzez dalsze różnicowanie działających tam najemców zarówno pod względem asortymentowym jak i ich wielkości, w tym pozyskiwanie sieci handlowych o znanych markach.
- Zwiększanie powierzchni Centrum Hal Targowych Marywilska 44 poprzez rozbudowę posiadanych hal, z przeznaczeniem na wynajem dla znanych sieci handlowych typu „dom i Ogród” oraz sieci zapewniających rozrywkę dla odwiedzających Centrum (np. sieci kinowe). Pozwoli to dalej rozszerzyć zakres towarów i usług oferowanych w Centrum i tym samym zwiększając jego atrakcyjność wpłynąć na liczbę odwiedzających Centrum klientów. Rozpoczęci rozbudowy warunkowana jest zapewnieniem co najmniej 60% poziomu wynajmu, na podstawie umów przedwstępnych.
- Rozpoczęcie działalności polegającej na wynajmie długoterminowym obiektu wybudowanego dla sieci handlowej NOMI - marketu typu Dom i Ogród. Rozszerzając udział Spółki w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w roku 2012 Zarząd planuje również zakup gruntów i rozpoczęcie budowy pakietu czterech obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy dla sieci marketów spożywczych spółki Jeronimo Martins Dystrybucja. Ta działalność będzie rozwijana w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2. Będzie ona stanowiła dodatkowy w stosunku do działalności developerskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy Spółek.

Spółki Grupy obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Posiadając w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży oraz inwestycji planowanych do zakończenia w roku 2012 w Helu, Bełchatowie, Skierniewicach i Starachowicach.

Zarząd Spółki 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 służyć będzie także realizowany w Spółkach projekt wdrożenia w roku 2012 nowoczesnego systemu informatycznego SAP. Podjęte działania pozwolą na minimalizację kosztów stałych i przełożą się na zwiększenie rentowności operacyjnej Spółki.

4.3 Działalność i perspektywy rozwoju pozostałych spółek z Grupy MIRBUD

PRDIM KOBYLARNIA S.A.

Pierwsza połowa 2011 roku była trudna dla przedsiębiorców, ze względu na jednoczesne nałożenie się kilku negatywnych elementów, tj. skutki kryzysu na rynkach finansowych, dalsze osłabienie polskiej waluty, wzrost cen materiałów i transportu oraz niesprzyjające warunki atmosferyczne wstrzymujące, a nawet uniemożliwiające prowadzenie niektórych robót.

Rok 2011 był okresem trudnym zarówno pod względem wykonawczym jak również ilości zawieranych nowych kontraktów dla polskich przedsiębiorstw budowlanych. W wyniku dużej konkurencji, presji cenowej a także znacznego wzrostu cen materiałów, zmniejszających się rentowność realizowanych kontraktów inżynieryjno drogowych, czyniąc część z nich nieopłacalnymi.

W 2011 roku Spółka wzięła udział w 121 przetargach, z czego 24 zakończyły się podpisaniem umowy (co stanowi 20% udział w ilości zgłoszonych do przetargu). W 2011 roku spadła liczba ogłaszanych przetargów co spowodowało pojawienie się nawet na małych zadaniach dużych firm budowlanych z innych regionów kraju.

Rok 2011 Spółka zakończyła stratą netto w wysokości 2 117 838 złotych i była o 593 937,61 złotych wyższa niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (strata netto na 31 grudnia 2010 r. – 1 523 900 złotych).

W roku 2012 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 2012 roku głównym zadaniem PBDiM KOBYLARNIA S.A. będzie polepszenie pozycji rynkowej przez zwiększenie skali działalności przy jednoczesnej poprawie rentowności.

Z uwagi na fakt, że w kraju stopniowo kurczył się będzie rynek dużych inwestycji drogowych Spółka planuje większą wagę przyłożyć do pozyskiwania kontraktów na modernizację i naprawę nawierzchni drogowych.

W najbliższych latach Spółka zamierza rozszerzyć zasięg działalności na teren całego kraju.

Realizując przyjętą strategię Spółka przeniosła jedną z posiadanych wytwórni mas bitumicznych w okolice Kowala k. Kutna w celu wykonania kontraktów na dostawę i rozkładanie masy bitumicznej przy budowie autostrady A1 a także prowadzi zaawansowane rozmowy w sprawie zakupu wytwórni mas bitumicznych w Polsce centralnej w okolicach Warszawy.

Podjęte działania zaowocowały podpisaniem przez Spółkę w 2012r kontraktów budowlanych o wartości brutto ponad 32 mln zł co łącznie z kontraktami zawartymi w 2011r wypełnia portfel zamówień Spółki przewidzianych na 2012r w prawie 70%.

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.

MIRBUD KAZCHSTAN sp. z o.o.

W roku 2011r Spółka prowadziła proces rozpoznawania rynku i a w jego drugiej połowie rozpoczęła ofertowanie w publicznych przetargach na prace budowlane. Do dnia sprawozdania Spółka wzięła udział w kilkunastu postępowaniach przetargowych jednak nie zawarła kontraktu na roboty budowlane. Docelowo celem Spółki jest świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano–montażowych w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa.

W przypadku braku pozytywnego wyniku postępowań przetargowych w roku 2012r Zarząd Spółki rozważa czasowe zawieszenie działalności.

4.4 Struktura sprzedaży Grupy MIRBUD

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy MIRBUD wg segmentów w tys zł

Wyszczególnienie	Wartość Sprzedaży	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży
	01.01.2011 – 31.12.2011r.	01.01.2011 – 31.12.2011r.	01.01.2010 – 31.12.2010r.	01.01.2010 – 31.12.2010r.
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Sprzedaż materiałów i towarów	4 010	0,73	11 616	3,85
Działalność deweloperska	32 261	5,88	44 377	14,72
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	470 742	85,83	212 289	70,42
- budynki mieszkalne	1 549	0,33	0	0
- budynki użytku publicznego	59 805	12,70	15 542	7,32
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	214 946	45,66	168 818	79,52
- roboty inżynieryjno-drogowe	194 442	41,31	27 929	13,16
Sprzedaż usług wynajmu	36 414	6,64	28 288	9,38
Sprzedaż pozostałych usług	5 041	0,92	4 873	1,63
SUMA	548 468	100	301 443	100

Tabela: Koszty Grupy MIRBUD wg segmentów w tys zł.

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży (w tys zł)	Struktura kosztów	Koszty sprzedaży (w tys zł)	Struktura kosztów
	01.01.2011 - 31.12.2011r.	01.01.2011- 31.12.2011r.	01.01.2010 - 31.12.2010r.	01.01.2010 - 31.12.2010r.
Sprzedaż materiałów i towarów	3 025	0,63	9 717	4,11
Działalność deweloperska	23 410	4,85	33 682	14,23
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	428 338	88,76	181 310	76,60
- budynki mieszkalne	1 148	0,27	0	0
- budynki użytku publicznego	52 055	12,15	13 676	7,54
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	195 847	45,72	141 286	77,93
- roboty inżynieryjno-drogowe	179 288	41,86	26 348	14,53
Sprzedaż usług wynajmu	21 613	4,48	7 338	3,10
Sprzedaż pozostałych usług	6 207	1,28	4 660	1,96
SUMA	482 593	100	236 707	100

Tabela: Rentowność Grupy MIRBUD wg segmentów w tys zł

Wyszczególnienie	Wynik na sprzedaży (w tys zł)	Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży (w tys zł)	Rentowność sprzedaży
	01.01.2011 - 31.12.2011r.	01.01.2011- 31.12.2011r.	01.01.2010 - 31.12.2010r.	01.01.2010 - 31.12.2010r.
Sprzedaż materiałów i towarów	985	24,56	1 899	16,35
Działalność deweloperska	8 851	27,44	10 695	24,10
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	42 404	9,01	30 979	14,59
- budynki mieszkalne	401	25,89	0	0
- budynki użytku publicznego	7 750	12,96	1 866	12,00
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	19 099	8,89	27 532	16,31
- roboty inżynieryjno-drogowe	15 154	7,79	1 581	5,66
Sprzedaż usług wynajmu	14 801	40,65	20 950	74,06
Sprzedaż pozostałych usług	-1 166	0	213	4,37
SUMA	65 875	12,01	64 736	21,48

Struktura sprzedaży Grupy w 2011r. uległa zmianom względem roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe prawie 86% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły prawie 46% tych usług (spadek udziału o ok. 32% względem roku ubiegłego) roboty inżynieryjno drogowe ok. 42% (wzrost udziału w sprzedaży o ok. 27% względem roku 2010) oraz w segmencie budynków użytku publicznego ponad 12% przychodów (wzrost udziału o ponad 4,5% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego).

W 2011r. spadł udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 14,23% w 2010r. do 4,85% w roku bieżącym, oraz wzrósł nieznacznie udział sprzedaży usług wynajmu z 3,10% w 2010r do 4,48% w roku 2011.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie ze:

- nabycia udziałów w PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylarni (na dzień sporządzenia raportu PRDiM KOBYLARNIA S.A.)– przedsiębiorstwa specjalizującego się w produkcji i rozkładaniu mas bitumicznych
- zmniejszenia się poziomu przychodów z działalności deweloperskiej wynikającego z przesunięcia terminów oddania do użytkowania realizowanych przez spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w Helu i w Bełchatowie z ostatniego kwartału 2011r na I i II kwartał roku 2012r

W 2011r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich znaczących pod względem poziomu przychodu segmentach działalności. Jednak na skutek presji cenowej na rynku, silnej konkurencji, znacznego wzrostu cen materiałów (szczególnie w segmencie robót inżynieryjno drogowych) oraz zwiększającego się udziału w całości przychodów segmentów o niższej rentowności obniżeniu uległa rentowność Grupy na sprzedaży o ok. 9,5%.

Wpływ na to miało w największym stopniu obniżenie rentowności sprzedaży usług budowlano-montażowych w sektorze budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych (spadek rentowności względem analogicznego okresu roku ubiegłego o prawie 7,5%) oraz sprzedaży usług wynajmu (spadek rentowności o 33,41% wynikający z niewielkiego udziału w 2011r w przychodach spółki jednorazowych i bezzwrotnych opłat tzw początkowych oraz wysokich kosztów finansowych)

W 2011r wzrosła natomiast rentowność:

- sprzedaży usług w segmencie budynków użytku publicznego z 12,00% do 12,96% (wzrost o 0,96%)
- robót inżynieryjno drogowych z 5,66% do 7,79% (wzrost o 2,13%).
- działalności deweloperskiej z 24,10% do 27,44% (wzrost o 3,34%)

4.5 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach

4.5.1 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

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.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. [PRDiM KOBYLARNIA S.A.](#) i [MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o.](#) stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A.

4.5.2 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

Sytuacja w 2011 roku 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 roku stopniowemu zwiększaniu uległa ilość kontraktów zawieranych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego jak i rozstrzygnięć przetargów publicznych na budownictwo kubaturowe. Spadła natomiast liczba rozstrzyganych przetargów w sektorze drogowym.

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

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 PRDiM 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 2011r Spółka wzięła udział w 121 przetargach, z czego 24 zakończyły się podpisaniem umowy (co stanowi 20% udział w ilości zgłoszonych do przetargu). Nie ma uzależnienia od żadnego z odbiorców usług.

Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o. w 2011r nie świadczył usług odbiorcom.

4.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację projektów inwestycyjnych mających wpływ na jej rozwój i wzrost wartości.

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

Spółki z Grupy JHM Development zakładają realizację w 2012r następujących znaczących zamierzeń inwestycyjnych:

- zakończenie i oddanie do użytkowania inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w Skierniewicach, Helu i Bełchatowie
- rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Żyrardowie, Katowicach, Łodzi, Rumii i Rawie Mazowieckiej)
- kontynuację budowy obiektu handlowo-usługowego z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy dla sieci marketów budowlanych „Dom i Ogród” NOMI w Starachowicach. Planowany termin oddania do użytkowania obiektu to sierpień 2012r.
- zakup gruntów i rozpoczęcie realizacji pakietu pięciu obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy dla sieci marketów „Biedronka” spółki Jeronimo Martins Dystrybucja zlokalizowanych głównie w południowo-zachodnim rejonie Polski.
- rozpoczęcie rozbudowy Centrum Hal Targowych Marywilska 44 Sp. z o.o. o kolejne dwie hale o łącznej powierzchni ok. 20.000 m²

Spółka PRDiM KOBYLARNIA S.A. planuje w 2012r zakupu wytwórni mas bitumicznych w Polsce centralnej w okolicach Warszawy.

Wszystkie inwestycje Spółek z Grupy MIRBUD zostaną sfinansowane ze środków własnych lub finansowania zewnętrznego.

4.7 Czynniki ryzyka

4.7.1 Ryzyko związane z koniunkturą w branży

4.7.1.1 Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

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 Spółek.

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.

4.7.1.2 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.

4.7.1.3 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

4.7.2 Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

4.7.2.1 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 umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

4.7.2.2 Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa – 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.

4.7.2.3 Ryzyko związane z konkurencją w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilka 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. Marywilka 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.

4.7.3 Ryzyko stopy procentowej

W związku z faktem, iż Spółki z Grupy posiadają zaciągnięte na zasadach komercyjnych zobowiązania kredytowe wobec banków, krótko i długoterminowe, w znacznych kwotach, Zarząd zwraca uwagę na istnienie ryzyka stopy procentowej. Kredyty Spółki udzielone są w walucie polskiej w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR. oraz EURIBOR. Obecna sytuacja gospodarcza w Polsce i na świecie daje przesłanki do

prognozowania wzrostu wysokości stóp procentowych co może wpłynąć na wysokość kosztów finansowych.

4.7.4 Ryzyko kursowe

W 2011r 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 przypadku realizacji kontraktów w walucie w roku 2012 Spółka będzie kontynuowała strategię zabezpieczania kursów walutowych.

Przychody Spółki JHM 1 sp z o.o. wynikające z umowy najmu supermarketu w Starachowicach dla sieci NOMI umownie określone są w walucie euro, także kredyt finansujący ww. inwestycję został zaciągnięty w tej walucie co znacznie minimalizuje ryzyko kursowe. Ponadto Zarząd rozważa zawarcie transakcji zabezpieczającej ryzyko wzrostu stopy procentowej.

W pozostałych Spółkach ryzyko kursowe obecnie nie występuje

4.7.5 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 perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki deweloperskie 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. Organ 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 uchylecia. 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 perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.7 Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi i leasingiem

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 żadnych zagrożeń dla jego terminowej obsługi.

Strategie Spółek z Grupy przewiduje, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane czy inwestycji deweloperskich i rozliczane po zakończenia procesu realizacji.

4.7.8 Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

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

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 Spółki prowadzą 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 Spółki 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 Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

4.7.9 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 umożliwiającym 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.

4.7.10 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., PRDiM KOBYLARNIA S.A.) lub podwykonawca (PRDiM 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 Grupy. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2011 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki z Grupy nie poniosły znaczących obciążeń.

4.7.11 Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Zasadniczym zakresem działalności MIRBUD 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 Spółka preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej.

Skutkiem powyższych ryzyk może być zwiększenie kosztów, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

W zakresie działalności Spółki PRDIM KOBYLARNIA S.A. są roboty drogowe oraz produkcja masy bitumicznej i betonu. Jedną z cech tej działalności jest konieczność zaangażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji. Okres prowadzenia budowy od momentu jej rozpoczęcia do chwili uzyskania pełnej zapłaty z jej sprzedaży niejednokrotnie obejmuje kilka okresów sprawozdawczych. W przypadku produkcji masy bitumicznej ryzyko zwiększa ograniczona liczba dostawców surowców do produkcji. Spółka nie mając dostępu do własnych złóż surowców jest narażona na ryzyko cenowe po stronie dostaw.

Przed skutkami nieterminowości dostaw Spółka stara się zabezpieczyć utrzymując zapasy surowców i materiałów na relatywnie wysokim poziomie, podpisując umowy na limity dostaw.

Kolejne zagrożenie związane jest z możliwymi trudnościami w dowozie surowców i materiałów z kopalń do miejsca produkcji. Spółka nie dysponując własnymi środkami transportu narażona jest na ryzyko wystąpienia braków zwłaszcza w taborze kolejowym oraz na ryzyko wzrostu taryf przewozowych.

Spółka podobnie jak MIRBUD S.A. na zabezpieczenie prawidłowej i terminowej realizacji kontraktów budowlanych wnosi zabezpieczenie w postaci gwarancji bankowych, ubezpieczeniowych lub kaucji pieniężnej.

Pozostałych spółek ww. ryzyko nie dotyczy.

4.7.12 Ryzyko związane z realizacją deweloperskich 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 któregokolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.7.13 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną w projektach deweloperskich

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 któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.7.14 Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM Development 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 perspektywę rozwoju Grupy.

4.7.15 Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmioty zależne, spółkę Marywilska 44 i spółkę JHM 1

Od 22 grudnia 2010 r. Spółka dominująca posiada pakiet kontrolny spółki Marywilska 44, która jest właścicielem i zarządza największym kompleksem hal handlowych w obrębie m.st. Warszawy. Hale handlowe zostały uruchomione we wrześniu 2010 r. Ze względu na krótki okres funkcjonowania hal spółki Marywilska 44, długoterminowa ocena jej perspektyw biznesowych jest obarczona ryzykiem. Nie można wykluczyć, iż zarządzanie halami handlowymi spółki Marywilska 44 będzie związane z występowaniem zagrożeń które przełożą się na dodatkowe koszty i zaangażowanie czasu kierownictwa Spółki. Nie można również wykluczyć, że hale handlowe w dłuższym okresie nie będą generować założonych przychodów i osiągać satysfakcjonującej dochodowości. Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może potencjalnie mieć negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

4.7.16 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 zastrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółek z Grupy 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 Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

4.7.17 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 Spółki z Grupy nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółki będą zobowiązane 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.

4.7.18 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 JHM Development S.A. 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 także

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

4.7.19 Ryzyko związane z jednoosobowym zarządem

Prezesem Zarządu MIRBUD S.A. i JHM Development S.A. jest Pani Halina Mirgos uprawniona do jednoosobowej reprezentacji. Z tego względu dostrzega się ryzyko związane z zapewnieniem ciągłości zarządzania w przypadku niemożności sprawowania swej funkcji przez Prezesa Zarządu.

Dla zmniejszenia ryzyka związanego z ewentualnym brakiem organu Spółki, wprowadzono do Statutu § 29, który określa liczebność członków zarządu. Liczbę Członków Zarządu określono od 1 do 3. Ponadto zgodnie z § 30 Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Gdyby ew. nastąpiło zdarzenie powodujące niemożność sprawowania swojej funkcji przez Panią Halinę Mirgos, Rada Nadzorcza władna jest w każdym czasie odpowiednio szybko powołać nowy skład Zarządu Spółki.

W 2012 Spółki planują dokonać rozszerzenia składu zarządu.

4.7.20 Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji

Polski rynek kapitałowy posiada wciąż stosunkowo małą płynność, w związku z czym ceny papierów wartościowych notowanych na GPW mogą charakteryzować się większymi wahaniami niż na innych rynkach. Tym samym mogą wystąpić trudności w sprzedaży dużej liczby akcji w krótkim czasie, co może spowodować znaczne obniżenie cen akcji.

W 2010r. Spółka MIRBUD S.A. dokonała emisji dodatkowych 30.000.000 akcji, w roku 2011 JHM Development S.A. dokonał emisji 29.330.000 akcji serii B, co oprócz pozyskania kapitału w znacznym stopniu zwiększyło dostępność walorów na rynku oraz ograniczyło ryzyko nagłych wahań ich cen.

4.8 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.8.1 Kredyty MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2011r

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku. w tys zł.

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 31.12.2011w tys zł	Kwota kredytu krótko-terminowego w tys zł
OBROTOWY	PKO B.P. S.A.	WIBOR 1M + marża banku	15 000	04.06.2011r.-03.06.2012r.	1 971	1 971
OBROTOWY	BRE Bank	WIBOR 1M + marża banku	13 500	01.04.2011r.-30.03.2012 r.	9 100	9 100
OBROTOWY	ING Bank Śląski	WIBOR 1M + marża banku	40 000	05.09.2007r.-30.09.2012r.	33 052	0
INWESTYCYJNE	PKO B.P. S.A.	WIBOR 1M + marża banku	4 334	09.07.2007r.-01.01.2012r.	79	79
INWESTYCYJNE	PKO B.P. S.A..	WIBOR 1M + marża banku	4 788	09.07.2007r.-01.07.2012r.	498	498
OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	5 000	29.04.2011r.-03.06.2012r.	4 976	4 976

OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	15 000	29.04.2011r.-30.09.2012r.	13 040	13 040
OBROTOWY	DEUTSCHE BANK PBC S.A.	WIBOR 1M + marża banku	6 000	30.10.2012r.	3 972	3972
INWESTYCYJNY	PKO B.P. S.A..	WIBOR 1M + marża banku	21 000	04.03.2008r.-01.03.2023r.	16 550	1 440
INWESTYCYJNY	BANK BPH S.A.	WIBOR 1M + marża banku	221	16.04.2009r.-15.04.2014r.	113	43
INWESTYCYJNY	MERCEDES BENZ BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	350	12.10.2009r.-13.10.2014r.	245	71
OBROTOWY	BGŻ S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	12.10.2010r.-31.12.2012r.	10 055	10 055
OBROTOWY	PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	30.09.2012r	5 804	5 804
RAZEM			145 193		99 455	51 049

4.8.2 Kredyty Spółek z GrupyMIRBUD na dzień 31.12.2011r

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów Grupy JHM Development wg stanu na dzień 31.12.2011r. tys. PLN

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 31.12.2011	Kwota kredytu krótko-terminowego
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 3M + marża banku	11 500	09.09.2010-30.06.2012	7 403	7 404
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	5 000	27.07.2011-26.07.2012	4 987	4 787
OBROTOWY	Bank BGŻ	WIBOR 3M + marża banku	10 000	17.06.2011-17.06.2013	10 000	5 000
OBROTOWY	NOBLE BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	4 990	27.05.2009-07.07.2019	4 255	388
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	12 000	17.08.2011-31.12.2012	5 008	4 500
INWESTYCYJNY	DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	20 000	14.02.2011-15.07.2014	15 122	5 854
RAZEM			63 490		46 575	27 544

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów PBDiM KOBYLARNIA S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. w tys. zł

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 31.12.2011r w tys. zł	Kwota kredytu krótko-terminowego w tys. zł
W RACHUNKU BIEŻĄCYM	BRE Bank SA	WIBOR O/N + marża banku	5 000	2011-03-31 2012-03-30	0,00	0,00
OBROTOWY	BRE Bank SA	WIBOR 1M + marża banku	4 000	2011-09-13 2012-06-27	3 989	3 989
RAZEM			9 000		3 989	3 989

4.8.3 Poręczenia

W Grupie MIRBUD podmiotem wiodącym jest spółka dominująca 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. oraz jednostkę zależną PRDiM Kobyłarnia S.A.

Tabela: Zobowiązania z tytułu udzielonych przez MIRBUD S.A. poręczeń według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

lp	tytuł	Na czyją rzecz	Podmiot za który udzielono poręczenia	Okres obowiązywania zobowiązania	Wartość zobowiązania w tys zł	Wartość poręczenia wg. oświadczenia o poddaniu się egzekucji w tys zł	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2011r w tys zł
1	umowa kredytu	NOBLE BANK S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 27-05-2009 do 07-07-2019	4 990	9 980	4 255
2	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 09-09-2010 do 30-06-2012	11 500	17 250	7 404
3	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 26-07-2011 do 26-07-2012	5 000	7 500	4 987
4	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 17-08-2011 do 31-03-2014	12 000	18 000	5008
5	umowa kredytu	DEUTSCHE BANK S.A.	Marywilska 44 sp z o.o	od 14.02.2011 do 15.07.2017	20 000	40 000	15 122
6	umowa o limit na udzielanie gwarancji	Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Kobylarnia S.A.	od 13.06.2011 do 12.06.2012	7 800	7 800	0
7	umowa kredytu	BGŻ S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 17.06.2011 do 17.06.2016	10 000	15 000	10 000
	RAZEM				71 290	115 530	46 776

Tabela: Zobowiązania PBDiM KOBYLARNIA S.A. z tytułu udzielonych poręczeń według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r w tys zł

lp	tytuł	Na czyją rzecz	Podmiot za który udzielono poręczenia	Okres obowiązywania zobowiązania	Wartość zobowiązania w zł	Wartość poręczenia wg. oświadczenia o poddaniu się egzekucji w tys. zł	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2011r w tys. zł
1	Gwarancja należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad	Warta SA	Drogi i Mosty Henryk Boczek	2009-02-17 2011-12-31	2 666	2 666	2 666
2	Gwarancja należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad	Warta SA	Drogi i Mosty Henryk Boczek	2011-01-01 2013-01-01	800	800	800
	RAZEM				3 466	3 466	3 466

W okresie sprawozdawczym JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia MIRBUD S.A. kredytu zaciągniętego w Banku Millennium SA poprzez obciążenie hipoteki do kwoty 13 600 000 złotych na posiadanej nieruchomości w Rumii KW GD1W/00033920/2.

4.8.4 Gwarancje

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 z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez spółki z Grupy MIRBUD. inwestorom, powstałe, trwające i wygaśnię w okresie od 01.01.2011r. – do 31.12.2011r przedstawiają się następująco:

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji należytego wykonania umów budowlanych udzielone inwestorom przez spółki Grupy MIRBUD

Lp.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
1	STU HESTIA S.A.	16 567
2	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	6 495
3	WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	28 963
4	Euler Hermes S.A.	8 000
5	PTU SA	7 800
6	GENERALI	8 500
7	PTU SA	5 000
8	Allianz	16 567
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	81 325

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone inwestorom przez spółki Grupy MIRBUD

Lp.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
1	STU HESTIA S.A.	31 691
2	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	4 190
3	WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	13 071
4	BANK MILLENIUM	798
5	WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	10 870
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	60 620

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności udzielone przez spółki z Grupy MIRBUD.

Lp.	Instytucja finansowa	Kwota ubezpieczenia
1	DEUTSCHE BANK PBC S.A.	1 784
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności	1 784

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z realizacji procesów budowlanych w 2011 roku.

W okresie sprawozdawczym JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia MIRBUD S.A. kredytu zaciągniętego w Banku Millennium SA poprzez obciążenie hipoteki do kwoty 13 600 000 złotych na posiadanej nieruchomości w Rumii KW GD1W/00033920/2

4.8.5 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim MIRBUD S.A.

W okresie sprawozdawczym MIRBUD S.A. udzielił następujących pożyczek spółkom zależnym JHM DEVELOPMENT S.A. (na realizację inwestycji deweloperskich), Marywilska 44 sp z o.o.

Tabela: Zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych przez MIRBUD S.A. stan na dzień 31.12.2011r 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	25 000	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2013r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A	30 000	PLN	25 000	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2013r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A	1 700	PLN	1 700	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2013r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A	5 300	PLN	5 300	1M WIBOR + 1,8%	31.03.2012r.	Bieżąca działalność
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	37 800	PLN	37 800	3M WIBOR+2,5%	31.07.2019	Bieżąca działalność
Razem			94 800			

Tabela: Zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych przez JHM Development S.A. od podmiotów z poza Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na dzień 31.12.2011r. w tys. zł

Nazwa finansującego	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie środków finansowych
PPH REJMER	1 000	PLN	1 000	12%	31.03.2012	Bieżąca działalność
RAZEM			1 000			

W okresie sprawozdawczym Spółka JHM Development S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 500 000 złotych z przeznaczeniem na bieżącą działalność.

W okresie sprawozdawczym Spółka JHM Development S.A. udzieliła pożyczki Spółce zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w kwocie 3 400 000 złotych. Pożyczka została spłacona przed datą 31.12.2011r.

4.8.6 Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W 2011r MIRBUD S.A. nie dokonywał emisji akcji.

W dniu 03.03.2011 roku Zarząd Spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. Uchwałą nr IV/2011 postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki o kwotę 29 330 000,00 zł do kwoty 125 000 000,00 zł, w drodze emisji 29 330 000 nowych akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Środki uzyskane z emisji Spółka zostały wykorzystane na bieżącą działalność w procesie realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1 Umowy ubezpieczenia

MIRBUD S.A.

- W dniu 21.03.2011r spółki MIRBUD S.A. i JHM DEVELOPMENT sp z o.o. zawarły z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. umowę kompleksowego ubezpieczenia przedsiębiorstwa od wszelkich ryzyk nr 5/MIRBUD/2010 z okresem ubezpieczenia od 01.04.2010 do 31-03-2011r
- W dniu 09.06.2011 MIRBUD S.A. zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. aneks nr 10/2010 do porozumienia o współpracy nr 8/2004 z dnia 15.10.2004r o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Aneks określa maksymalny limit zaangażowania w kwocie 40.000.000 zł z zastrzeżeniem, że kwota limitu przeznaczona na gwarancje zwrotu zaliczki nie może być wyższa niż 5.000.000 zł
- W dniu 09.11.2011 MIRBUD S.A. zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. aneks nr 11/2010 do porozumienia o współpracy nr 8/2004 z dnia 15.10.2004r o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Aneks określa maksymalny limit zaangażowania w kwocie 60.000.000 zł z zastrzeżeniem, że kwota limitu przeznaczona na gwarancje zwrotu zaliczki nie może być wyższa niż 5.000.000 zł
- W dniu 05.04.2011r MIRBUD S.A. zawarł z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. aneks nr 5/2011 do umowy nr UO/GKR/47/07-071 z dnia 05 kwietnia 2007. Aneks określa maksymalny limit zaangażowania w kwocie 50.000.000 zł z zastrzeżeniem, że suma gwarancyjna lub łączna suma gwarancyjna udzielanej gwarancji nie będzie przekraczała 25.000.000 zł, kwota limitu przeznaczona na gwarancje zwrotu zaliczki nie może być wyższa niż 3.000.000 zł, oraz termin obowiązywania od 06.04.2011 do 05.04.2012r
- W dniu 08.07.2011r MIRBUD S.A. zawarł z TUiR ALLIANZ POLSKA S.A. Aneks nr 2 do umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego nr 377/10/1245 z dnia 07.06.2010r. Umowa określa maksymalny limit zaangażowania 20.000.000zł z zastrzeżeniem, że kwota pojedynczej gwarancji nie może przekroczyć 6.000.000 zł oraz termin obowiązywania od 07.06.2011-06.06.2012r.
- W dniu 27.07.2011r MIRBUD S.A. zawarł z TUiR WARTA S.A. Aneks nr A-1/UL/75/2011/LODD do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach określonego limitu gwarancyjnego nr 75/UL/2010/LODD Umowa określa maksymalny limit zaangażowania 19.000.000zł oraz termin obowiązywania od 17.12.2010-16.12.2011r.
- W dniu 19.09.2011r MIRBUD S.A. zawarł z TUiR WARTA S.A. Aneks nr A-2/UL/75/2011/LODD do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach określonego limitu gwarancyjnego nr 75/UL/2010/LODD Umowa określa maksymalny limit zaangażowania 39.000.000zł oraz termin obowiązywania od 17.12.2010-31.08.2012r.

Grupa JHM Development

JHM DEVELOPMENT wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. objęty jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 21.03.2011 r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 5/MIRBUD/2011” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2011 r. do 31.03.2012 r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jego działalności.

PRDiM KOBYLARNIA S.A.

lp.	Ubezpieczyciel	Umowa	Ważna od:	Ważna do:	Limit ubezpieczenia w zł
1	Warta S.A.	Umowa TO/UL/27/2008	2008-08-18	umowa nie została przedłużona-nie wygasły gwarancje ubezpieczeniowe	
2	PZU SA	UO/GKR/98/10-081	2010-06-24	2012-01-17	3 000 000,00
3	Allianz	Umowa nr 228/09/1176	2009-12-29	2011-12-28	5 000 000,00
4	Euler Hermes S.A.	Umowa 0140/01/2009	2009-01-19	2012-01-31	8 000 000,00
5	PTU SA	Umowa Nr F10030501	2010-01-06	2012-02-20	1 500 000,00
6	PTU SA	Umowa Nr F10030502	2010-01-06	2012-02-20	4 000 000,00
7	Generali Ubezpieczenia	Umowa GNL-UF/2011/62/UG	2011-06-13	2012-06-12	7 800 000,00
	Razem				30 300 000,00

5.2 Znaczące umowy zawarte przez Spółki z Grupy w okresie 01.01.2011r -31.12.2011r

Tabela: Znaczące umowy zawarte przez Spółkę MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2011-31.12.2011r

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto) w tys zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2011-01-05	25 775	Politechnika Gdańska	Budowa obiektu Centrum Nanotechnologii Politechniki Gdańskiej zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. G. Narutowicza 11/12 wraz z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu
2011-01-07	Wartość umowy nie przekroczyła 10% wartości kapitałów własnych Emitenta	Udziałowiec PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylarni	Zawarcie z udziałowcem innym niż objęci "Warunkową Umową Sprzedaży Udziałów" z dnia 04.09.2010r. (raport nr 73/2010 z dnia 04.09.2010r.), umowy kupna 850 udziałów Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Kobylarni (dalej: "PBDiM Spółka z o.o."), Emitent obecnie dysponuje bezpośrednio łącznie 2086 udziałami, stanowiącymi 52,1 % głosów na zgromadzeniu wspólników.
2011-02-15	15 769	Gmina Michałowice	Budowa Urzędu Gminy Michałowice wraz z infrastrukturą techniczną
2011-02-28	45 051	Międzynarodowe Targi Lubelskie S.A.	Kompleksowe wykonanie inwestycji budowlanej – Hala Wystawienniczo Targowa w Lublinie
2011-04-27	105 780	BAWEŁNIANKA sp z o.o.	Budowa Centrum Handlowego Bawełnianka
2011-05-18	14 515	PLC POLAND 13 sp z o.o.	Budowa budynku magazynowo biurowego
2011-06-01	28 905	BRICOMAN POLSKA S.A.	Budowa marketu budowlanego
2011-06-28	11 481	PLC POLAND 28 sp z o.o.	Budowa budynku magazynowo biurowego
2011-08-04	20 931 (5 196EUR)	INDUSTRIAL CENTER 4 sp z o.o.	Budowa budynku magazynowego z biurami na terenie Panattoni Park Świącie, Błonie-Kopytów
2011-09-08	184 500	POLARIS HOSPITALITY ENTERPRISES Sp z o.o.	Budowa Double Tree By Hilton Warsaw Conference Center and SPA
2011-09-27	79 889	DEMUTH ALFA sp. z o.o.	Przebudowa Hali 1 oraz Hali 2 – Arena Ostróda Centrum Targowo Konferencyjne Warmii Mazur
2011-09-29	20 233	MARCPOL Spółka Akcyjna	Projekt i wykonanie Centrum Handlowo usługowego w Podkowie Leśnej
2011-10-27	10 900	FARRIS INVESTMENTS sp z o.o.	Wykonanie Zespołu Pawilonów Handlowych Karuzela Park w Biskupcu
2011-11-04	23 511	MAR-BUD BUDOWNICTWO Sp z o.o.	Umowa z podwykonawcą - kompleksowe wykonanie robót żelbetowych na budowie Double Tree by Hilton w Warszawie

W roku 2011 JHM Development S.A. kontynuowała inwestycje rozpoczęte w poprzednich latach i nie zawierała nowych znaczących umów o roboty budowlane.

W dniu 06.09.2011r. dokonała zakupu nieruchomości położonej przy ul. Pułaskiego w Katowicach o łącznym obszarze 1,2108 ha. Nabycie nastąpiło za cenę w kwocie 16 943 250,- zł brutto, sfinansowaną w całości ze środków własnych Spółki.

W dniu 10.10.2011 r. **JHM DEVELOPMENT S.A.** nabyła nieruchomość niezabudowaną składającą się z działek, o łącznej powierzchni 2 hektarów, 38 arów i 89 m², wpisanej do KW nr KN1N/00084972/0, położonych w Koninie, dzielnicy Konin-Przydziałki w województwie Wielkopolskim za kwotę brutto 6 120 tys. PLN.

Na nabytej nieruchomości Spółka zamierza wybudować do roku 2017 dziewięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych, składających się z 518 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 29,6 tys. m².

W dniu 13.10.2011r., pomiędzy spółką zależną Emitenta: **JHM 1 Spółka z o.o.** z siedzibą w Skierniewicach a NOMI Spółką Akcyjną z siedzibą w Kielcach została zawarta warunkowa umowa najmu. Przedmiotem Umowy jest wynajęcie Najemcy nieruchomości położonej w Starachowicach przy ulicy Radomskiej wraz z mającym na niej zostać wybudowanym przez Wynajmującego supermarketem NOMI o powierzchni użytkowej 4.075 m², ogrodem o powierzchni 427 m² i infrastrukturą towarzyszącą.

Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu 30.08.2012r.

Umowa została zawarta na czas oznaczony 10 lat, licząc od dnia wydania przedmiotu najmu. Strony postanowiły, że Umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na poszczególne kolejne trzy pięcioletnie okresy, z których każdy liczony jest od dnia następującego po upływie poprzedniego okresu najmu, o ile Najemca najpóźniej na 12 miesięcy przed upływem danego okresu najmu nie doręczy Wynajmującemu oświadczenia o braku zamiaru kontynuowania najmu po upływie danego okresu najmu.

Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia Nieruchomości przez Wynajmującego, co powinno nastąpić w terminie do dnia 30 listopada 2011r.

Transakcja nabycia nieruchomości przez Wynajmującego miała miejsce 28 listopada 2011r.

W dniu 28.11.2011 r. JHM 1 Sp. z o.o. nabyła aktem notarialnym nieruchomość gruntową o powierzchni 1 hektar, 32 ary i 89 m², wpisanej do KW nr KI1H/00024277/9, położoną w Starachowicach, w województwie Świętokrzyskim za kwotę brutto 2 708 tys. PLN.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM SPÓŁKA z o.o.(od 03.11.2011r PRDiM KOBYLARNIA S.A.) w okresie 01.01.2011-31.12.2011r. w tys zł

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto) w tys zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2011 01 25	1 335	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy ul. Toruńska 174a, 85-844 Bydgoszcz	Wykonanie remontów częściowych jezdni o nawierzchni bitumicznej na terenie miasta Bydgoszczy w 2011r.
2011 03 24	3 498	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy ul. Toruńska 174a, 85-844 Bydgoszcz	Budowa drogi gminnej łączącej Bydgoski Park Przemysłowy z drogą krajową nr 10.
2011 03 21	1 292	BETPOL S.A. ul. Inwalidów 49, 85-749 Bydgoszcz	Roboty bitumiczne w ramach zadania: Drugi etap robót budowlanych dotyczących budowy PGE Arena Gdańsk - stadionu piłkarskiego w Gdańsku - Letnicy.
2011 04 07	4 688	Powiatowy Zarząd Dróg w Świeciu ul. Laskowicka 3, 86-100 Świecie	Przebudowa dróg powiatowych nr 1266C, 1271C i 1272C na terenie gminy Pruszcz wraz z budową ronda w miejscowości Pruszcz – II etap.
2011 05 11	6 421	Gmina Świecie, ul. Wojska Polskiego 124, Świecie	Uzbrojenie Strefy Rozwoju Gospodarczego VISTULA PARK II w Sulnowie.

2011 06 06	1 361	Powiatowy Zarząd Dróg w Świeciu ul Laskowicka 3, 86-100 Świecie	Przebudowa drogi powiatowej nr 1292C Wyrwa - Polski Konopat - Drozdowo celem zlikwidowania przełomów ciężkich od km 2+945 do km 4+550.
2011 07 27	2 065	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy 85- 950 Bydgoszcz, ul. Fordońska 6.	Wykonanie nakładek na odcinkach dróg krajowych administrowanych przez GDDKiA Oddział Bydgoszcz, z podziałem na części: część 2 - Rejon Nakło; część 3 - Rejon Świecie; część 4 - Rejon Toruń; część 5 - Rejon Włocławek.
2011 08 29	1 632	WPPU ALFA Sp. z o.o. ul. Toruńska 300, 85-880 Bydgoszcz	Wykonanie odtworzeń nawierzchni bitumicznych w ramach zadania: "Budowa nowych kanalizacji sanitarnych część 1 i część 3 w Bydgoszczy."
2011 09 12	1 222	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy, ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz	Wykonanie rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 551 w m. Ostromecko qm. Dąbrowa Chełmińska od km 2+120 do km 2+665 dł. odc. 0,545 km
2011 09 21	2 301	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy, ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz	Przebudowa ulic Bydgoszczy: cz. I ul. Fordońska, cz. II - ulice Grunwaldzka i Toruńska
2011 12 07	5 112	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy ul. Toruńska 174a, 85-844 Bydgoszcz.	Wykonanie remontów cząstkowych jezdni o nawierzchni bitumicznej
2011 12 07	1 278	BPRD sp. z o.o., ul. Glinki 148, Bydgoszcz	Umowa z podwykonawcą na wykonanie remontów cząstkowych jezdni o nawierzchni bitumicznej na terenie miasta Bydgoszczy
2011 12 07	1 278	Zakład Usług Komunalnych Juliusz, Roman Pilarski spółka cywilna, ul. Pocztowa 3a/4, 89-100 Nakło	Umowa z podwykonawcą na wykonanie remontów cząstkowych jezdni o nawierzchni bitumicznej na terenie miasta Bydgoszczy

W okresie sprawozdawczym spółki Marywińska 44 sp z o.o. oraz MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o. nie zawarły znaczących umów.

5.3 Zdarzenia i umowy zawarte przez Spółki z Grupy po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

Po dniu na który sporządzono sprawozdanie Spółka miały miejsca następujące zdarzenia mogące mieć znaczący wpływ na jej przyszłe wyniki finansowe;

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe w tys zł

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2012-01-03	27 406 zł	MARCPOL S.A.	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
2012-01-12	4 477 zł	Miastem Skierniewice.	Rozbudowa ulicy Widok od ul. Siennej do ul. Skłodowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 705 w Skierniewicach.
2012-01-31	10 270 zł	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.

W dniu **05.01.2012r.** Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna (dalej: Bank), umowa o kredyt rewolwingowy w walucie polskiej, w ramach której Bank udziela Emitentowi odnawialnego kredytu rewolwingowego w kwocie 20.000.000,00 zł na poniższych warunkach: Okres kredytowania: od dnia podpisania umowy do 30 września 2013

W dniu **30.01.2012r.** MIRBUD S.A. zawarł umowę nabycia prawa własności pozostałych (obecnie) akcji (dalej: "Umowa") w spółce Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z/s w Kobylarni (dalej: "PBDiM S.A.") ze sprzedającą spółką GLEBOVA HOLDINGS LTD z siedzibą w Nikozji, która stała się stroną z uwagi na fakt wniesienia do niej aportem wszystkich posiadanych przez Sprzedających Większościowych (rb 73/2010) akcji PBDiM S.A.

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 KOBYLARNIA S.A., liczonych od 2010 roku, wyniesie co najmniej 14.000.000 złotych oraz suma zysków netto Spółki PBDiM KOBYLARNIA 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.

Emitent posiada obecnie 2.002.000 akcji czyli 100 % w ogólnej liczbie akcji i taki sam udział w głosach na walnym zgromadzeniu PBDiM KOBYLARNIA S.A.

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

Tabela: Istotne umowy zawarte przez PRDiM KOBYLARNIA S.A. po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2012-03-05	12 754 590,22	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
2012-03-21	4 188 615,23	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.
2012-03-22	6 349 929,03	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej ul. Toruńska 174 a, 85- 844 Bydgoszcz	Przebudowa ulicy Nowotoruńskiej na odcinku od ulicy Hutniczej do granicy miasta Bydgoszcz - Etap II.

Grupa JHM Development

W dniu 07.03.2012r., pomiędzy **JHM Development S.A.** a Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Sprzedający) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży (dalej: Umowa) z której wynika, iż:

- przedmiotem Umowy jest zobowiązanie JHM Development S.A. do zawarcia ze Sprzedającym następujących umów sprzedaży:

- 1) w terminie do 30 marca 2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Zabrze o łącznym obszarze 2.600 m² za cenę brutto 2.722.605 zł,
 - 2) w terminie do 31 maja 2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Jeleśni o łącznym obszarze 6.639 m² za cenę brutto 1.752.750 zł,
 - 3) w terminie do 30 marca 2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Istebnej o łącznym obszarze 4.679 m² za cenę brutto 2.289.645 zł,
 - 4) w terminie do 30 marca 2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Bielsku Białej o łącznym obszarze 5.861 m² za cenę brutto 2.337.000 zł.
- 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 – przy zawarciu umów przyrzeczonych prawa i obowiązki z tych decyzji zostaną przeniesione na JHM Development S.A.
 - JHM Development S.A. 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
 - 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 Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie.
 - na JHM Development S.A. przed zawarciem pozostałych umów przyrzeczonych również zostaną przeniesione prawa i obowiązki wynikające z umów najmu pawilonów handlowych w Zabrze, Jeleśni i Istebnej jakie zostały zawarte pomiędzy GALERIA ORKANA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z najemcą Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie
 - umowy najmu zostały zawarte na czas oznaczony 10 lat licząc od dnia wydania przedmiotu najmu. Strony postanowiły, że Umowy mogą ulec przedłużeniu na kolejne lata, o ile Najemca przed upływem okresu najmu nie doręczy Wynajmującemu oświadczenia o braku zamiaru kontynuowania najmu po upływie okresu najmu.

W dniu **22.03.2012r.** zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna JHM Development S.A. - JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nazwa skrócona: JHM 2 Sp. z o.o.) z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000415335. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł. i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości 50,00 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 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników, podjętą w terminie do 31 grudnia 2020 roku.

6. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANymi NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

7. OSIĄGNIETE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy nie publikowały prognoz dotyczących wyników jednostkowych

W dniu **03.03.2011r** raportem bieżącym nr 14/2011 Zarząd Spółki przekazał do publicznej wiadomości następujące prognozy skonsolidowanego wyniku finansowego dla Grupy na rok 2011.

- przychody w wysokości 520,7 mln zł (tj. o 72,9% więcej niż w roku 2010);
- EBITDA w wysokości 81,8 mln zł (tj. o 63,27% więcej niż w roku 2010);
- EBIT w wysokości 68,0 mln zł (tj. o 58,5% więcej niż w roku 2010);

- zysk netto w wysokości 43,7 mln zł (tj. o 63,0% więcej niż w roku 2010).

W dniu **16.02.2012r.** Zarząd MIRBUD S.A. raportem bieżącym nr 9/2012 przekazał do publicznej wiadomości korektę niepoddanej badaniu biegłego rewidenta prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej MIRBUD na rok obrotowy rozpoczynający się w dniu 01.01.2011 i kończący się w dniu 31.12.2011r. Zarząd MIRBUD S.A. wg. stanu wiedzy na chwilę publikacji niniejszego raportu:

Podtrzymał prognozę w następującej części:

- prognozowane skonsolidowane przychody ze sprzedaży w wysokości 520,7 mln zł nie spodziewając się odchylenia wykonania o więcej niż +/- 10% od prognozowanych wartości.

Dokonał korekty prognozy w następującej części:

- EBITDA w wysokości przed korektą 81,8 mln zł po korekcie 56,8 mln zł

- EBIT w wysokości przed korektą 68,0 mln zł po korekcie 44,8 mln zł

- zysk netto w wysokości przed korektą 43,7 mln zł po korekcie 27 mln zł

Główną przyczyną korekty prognoz Grupy były słabsze niż przewidywane wyniki finansowe spółek PRDiM KOBYLARNIA S.A. , JHM DEVELOPMNET S.A. i Marywilska 44 sp z o.o.

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

Zarządy Spółek z Grupy MIRBUD są odpowiedzialne za sporządzenie sprawozdania finansowego. 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 lutego 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. Sprawozdania finansowe Spółek sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółek z Grupy 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 Spółek, jak też ich wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółek z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

Spółki 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 MIRBUD S.A. stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2011 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych 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.

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1 Akcjonariat

9.1.1 Informacje o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2011r do 31.12.2011r.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7/2011 z dnia 17.06.2011r. zysk Spółki MIRBUD S.A. za 2010 rok został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr XIX/2011 z dnia 20 maja 2011 zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT SA za 2010 rok został przeznaczony w kwocie 2 572 137,11 złotych na pokrycie strat z lat ubiegłych, a w pozostałej części tj. w kwocie 3 331 828,74 złotych na kapitał zapasowy.

9.1.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez MIRBUD S.A.

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

9.1.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

9.1.3.1 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy Spółki MIRBUD S.A. posiadających ponad 5% akcji

Na dzień 31.12.2011r. 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	22.12.2008r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2008r.
3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2008r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361, 10	gotówka	22.12.2008r.
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 podstawowego na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiała się następująco

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	31 629 597	42,17%
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	3 773 806	5,03%
Pioneer Peakao Investment Management S.A.	6 179 380	8,24%
Pozostali akcjonariusze	33 417 217	44,56%
Razem	75 000 000	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiała się następująco

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	31 893 372	42,52%
Pioneer Peakao Investment Management S.A.	6 179 380	8,24%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych	4 259 824	5,68%
Pozostali akcjonariusze	32 667 424	43,56%
Razem	75 000 000	100,00%

W omawianym okresie nie miały miejsca operacje związane z emisją, wykupem lub spłatą dłużnych papierów wartościowych

9.1.3.2 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy Spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD posiadających ponad 5% akcji

PRDiM KOBYLARNIA S.A.

W dniu 31.08.2011r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę Nr 2/2011 o przekształceniu Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. w Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna.

W dniu 03.10.2011r. Sąd Rejonowy w Bydgoszcy 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

Kapitał zakładowy Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna na dzień sporządzenia raportu wynosi 200 200 zł i dzieli się na 2 002 000 akcji imiennych o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Kapitał zakładowy został pokryty w całości wkładem niepieniężnym w wyniku przekształcenia. Wartość kapitału zakładowego Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółki Akcyjnej odpowiada wartości kapitału zakładowego Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Sp z o.o. z tym, że wartość nominalna jednej akcji jest 500 razy niższa niż jednego udziału a ilość akcji jest 500 razy większa od ilości udziałów przekształconej Spółki z o.o.

Na dzień 31.12.2011r struktura kapitału zakładowego PRDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległa zmianie.

Tabela: Struktura kapitału zakładowego PRDiM KOBYLARNIA Spółka Akcyjna na dzień 31.12.2011r.

Nazwa jednostki	Ilość posiadanych akcji na dzień sporządzenia raportu	Wartość nominalna akcji w PLN	Kapitał zakładowy na na dzień sporządzenia raportu	Udział w kapitale zakładowym
MIRBUD	1 043 000	0,10	104 300	52,10%
Lewandowski Stanisław	457 000	0,10	45 700	22,83%
Przybylska Ewa	352 000	0,10	35 200	17,58%
Kokocha Grażyna	100 000	0,10	10 000	5,00%
Lewandowska Karolina	50 000	0,10	5 000	2,49%
Razem	2 002 000		200 200,00	100%

W dniu 30.01.2012r. Zarząd Emitenta zawarł umowę nabycia prawa własności pozostałych (obecnie) akcji (dalej: "Umowa") w spółce Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z/s w Kobylarni

(dalej: "PBDiM S.A.") ze sprzedającą spółką GLEBOVA HOLDINGS LTD z siedzibą w Nikozji, która stała się stroną z uwagi na fakt wniesienia do niej aportem wszystkich posiadanych przez Sprzedających Większościowych (rb 73/2010) akcji PBDiM S.A.

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.

Emitent posiada obecnie 2.002.000 akcji czyli 100 % w ogólnej liczbie akcji i taki sam udział w głosach na walnym zgromadzeniu PBDiM S.A.

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

Tabela: Struktura kapitału zakładowego PRDiM KOBYLARNIA Spółka Akcyjna na dzień sporządzenia raportu.

Nazwa jednostki	Ilość posiadanych akcji na dzień sporządzenia raportu	Wartość nominalna akcji w PLN	Kapitał zakładowy na na dzień sporządzenia raportu	Udział w kapitale zakładowym
MIRBUD	2 002 000	0,10	200 200,00	100%
Razem	2 002 000		200 200,00	100%

JHM Development S.A.

W dniu 10.12.2010r Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał przekształcenia JHM DEVELOPMENT Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w JHM DEVELOPMENT Spółkę Akcyjną. Od tego dnia jej kapitał podstawowy dzieli się na akcje o nominale 1 zł każda. W celu zapewnienia odpowiedniej prezentacji i porównywalności okresów, do wyliczeń przyjęto w okresie funkcjonowania jednostki jako sp z o.o. wartość jednego udziału jako 1 zł i zwiększono ich liczbę zgodnie ze stosunkiem ich wartości 1/100

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2011r. wynosił 95 670 000 zł i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone (95.670.000 akcji pokryte przedsiębiorstwem spółki przekształcanej JHM DEVELOPMENT sp. z o.o.)

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego JHM DEVELOPMENT S.A. na 31 grudnia 2010 roku

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym
MIRBUD S.A.	90 000 000	94,0 %
Jerzy Mirgos	5 670 000	6,0 %
RAZEM	95 670 000	100,0 %

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

W dniu 28.02.2011 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 8 marca 2011 został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie i dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 29 czerwca 2011 Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny JHM Development S.A., a Spółka rozpoczęła procedurę dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 125 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B.

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.

W dniu 02.12.2011r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie od Pana Jerzego Mirgos, o zwiększeniu udziału powyżej progu 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Aktualnie Pan Jerzy Mirgos posiada 6.866.792 akcji Emitenta uprawniających do 6.866.792 głosów na walnym zgromadzeniu co stanowi 5,49% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów.

W dniu 02.12.2011r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie od GEMBALA HOLDINGS LTD z siedzibą w Nikozji na Cyprze o zmniejszeniu udziału poniżej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.. Przed zmianą udziału Spółka GEMBALA HOLDINGS LTD posiadała 6.846.753 akcji Emitenta uprawniających do 6.846.753 głosów na walnym zgromadzeniu co stanowiło 5,48% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów. Na dzień przekazania zawiadomienia Spółka GEMBALA HOLDINGS LTD posiada 610 akcji Emitenta uprawniających do 610 głosów na walnym zgromadzeniu co stanowił 0,0005% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów.

W wyniku tych zmian struktura własności JHM DEVELOPMENT S.A. przedstawia się następująco:

Kapitał zakładowy jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2011r. wynosił 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy. Akcje te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM Development S.A. na 31 grudnia 2011r.:

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 JHM Development S.A. na 31 grudnia 2011 roku była następująca:

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,00%
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,30%
Jerzy Mirgos	6 866 792	5,49%
Pozostali akcjonariusze	20 253 208	16,21%
Razem	125 000 000	100,00%

MARYWILSKA 44 sp z o.o.

Na dzień 31.12.2011 r. kapitał podstawowy Spółki Marywilka 44 wynosił 30 100 000,00 zł 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 zakładowego Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2011r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM Development S.A.	541 800	90,00%
Kupiec Warszawski Sp. z o.o.	60 200	10,00%
Razem	602 000	100,00%

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2011 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 zakładowego Spółki JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2011r.

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

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

MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących (w szt.)

Imię nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	234 572 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 23.572,0 zł	0,31%
Marek Gola	Zastępca Przew. Rady Nadzorczej	20 000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 2.000 zł	0,03%
RAZEM		254 572 akcji	0,34%

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących (w szt.)

Imię nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	292 716 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 29.271,6 zł	0,39%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		293 106 akcji	0,39%

Na dzień sporządzania sprawozdania liczba akcji będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

JHM Development S.A.

Łączna liczba akcji JHM Development S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2011 roku przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	309 722 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 309 722 zł	0,25%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14 210 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 14 210 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		363 932 akcji	0,29%

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

PRDiM KOBYLARNIA S.A.

Łączna liczba akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31 grudnia 2011 r. roku przedstawia się następująco:

Tabela. Udziały w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących (w szt.)

Imię nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Stanisław Lewandowski	Prezes Zarządu	457 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy o łącznej wartości 45 700 zł	22,83%
Karolina Lewandowska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	50 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy o łącznej wartości 5 000 zł	2,49%
RAZEM		507 000 akcji	25,32%

9.1.5 Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji przez JHM Development S.A.- Spółkę z Grupy MIRBUD S.A.

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 2011

W roku 2011 nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółki

9.3 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

9.4 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 31.12.2011r.

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednosobowym składzie.

Skład Zarządu Spółki:

Halina Mirgos - Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2011r w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM Development SA w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011

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

JHM Development S.A.

W okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. pełnił obowiązki w niezmiennym, jednoosobowym składzie.

Skład Zarządu Spółki w okresie dla którego sporządzono sprawozdanie pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos - Prezes Zarządu

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM Development SA w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gola do 20.05.2011 Waldemar Borzykowski od 20.05.2011	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Józwiak	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 w roku 2011 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska od 21.04.2011	Członek Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu
Cezary Bunkiewicz od 01.01.2011 do 21.04.2011	Prezes Zarządu
Wiesław Kosonóg od 31.05.2011 do 04.11.2011	Prezes Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilka 44 w roku 2011 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej
Stanisław Orpel od 01.01.2011 do 18.12.2011	Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Woszczyło od 19.12.2011	Członek Rady Nadzorczej

JHM 1 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 31.12.2011r:

- Halina Mirgos – Prezes Zarządu

PRDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2011r. do 31.06.2011r. Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PRDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011

Imię i nazwisko	Stanowisko
Stanisław Lewandowski	Prezes Zarządu
Jerzy Łuczak	Członek Zarządu (w okresie od 07.07.2011r do 31.08.2011r – Wice Prezes)
Bożena Jędrzycka od 01.06.2012r	Członek Zarządu(w okresie od 07.07.2011r do 31.08.2011r – Wice Prezes)

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PRDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011

Imię i nazwisko	Stanowisko
Karolina Lewandowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (w okresie od 07.10.2011r do 13.02.2012r – Przewodnicząca Rady Nadzorczej)
Danuta Rokita do 15.03.2011r	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski od 15.03.2011r	Członek Rady Nadzorczej (w okresie od 15.03.2011r do 13.02.2012r – Sekretarz Rady Nadzorczej)

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PRDiM KOBYLARNIA S.A. na dzień sporządzenia sprawozdania

Imię i nazwisko	Stanowisko
Andrzej Ładyński	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (w okresie od 07.02.2012r do 13.02.2012r – Członek Rady Nadzorczej)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	od 15.03.2011r Członek Rady Nadzorczej

W Spółce Komisja Rewizyjna nie istnieje

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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.:

MIRBUD S.A.

Pomiędzy głównym akcjonariuszem 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 MIRBUD S.A., posiada 0,39% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki.

JHM Development 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 JHM Development S.A., posiada 0,25% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

PRDiM KOBYLARNIA S.A.

Pomiędzy akcjonariuszem Panem Stanisławem Lewandowskim – Prezesem Zarządu (udział w kapitale Spółki - 22,83%) a Przewodniczącą Rady Nadzorczej (na dzień 31.12.2011r) Panią Karoliną Lewandowską występują powiązania rodzinne. Pani Karolina Lewandowska jest córką Pana Stanisława Lewandowskiego. Pani Karolina Lewandowska ponadto jest udziałowcem Spółki, posiada 2,49% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki.

9.6 Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2011r – 31.12.2011 .

Tabela: Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Grupie MIRBUD S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2011r – 31.12.2011r w tys zł

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	1 398	0,00	0,00	0,00	1 398
Rada Nadzorcza:	428	0,00	0,00	0,00	428
łącznie	1 826	0,00	0,00	0,00	1 826

MIRBUD S.A.

Tabela: Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce MIRBUD S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2011r – 31.12.2011r w tys zł

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	396	0,00	0,00	0,00	396
Rada Nadzorcza:	81	0,00	0,00	0,00	81
- Przewodniczący Rady Nadzorczej	14	0,00	0,00	0,00	14
- Zastępca Przewodniczącego	9	0,00	0,00	0,00	9
- Sekretarz Rady Nadzorczej	28	0,00	0,00	0,00	28
- Członek Rady Nadzorczej	15	0,00	0,00	0,00	15
- Członek Rady Nadzorczej	15	0,00	0,00	0,00	15
łącznie	477	0,00	0,00	0,00	477

JHM Development S.A.

Tabela: Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce JHM Development S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2011r – 31.12.2011r w tys zł

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	38	0,00	0,00	0,00	38
Rada Nadzorcza:	61	0,00	0,00	0,00	61
- Przewodniczący Rady Nadzorczej	18	0,00	0,00	0,00	18
- Zastępca Przewodniczącego do 20.05.2011r	5	0,00	0,00	0,00	5
- Zastępca Przewodniczącego od 20.05.2011r	6	0,00	0,00	0,00	6
- Sekretarz Rady Nadzorczej	14	0,00	0,00	0,00	14
- Członek Rady Nadzorczej	9	0,00	0,00	0,00	9
- Członek Rady Nadzorczej	9	0,00	0,00	0,00	9
łącznie	99	0,00	0,00	0,00	99

Marywilska 44 sp z o.o.

Tabela: Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce Marywilska 44 sp z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2011r – 31.12.2011r w tys zł

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	433	0,00	0,00	0,00	433
Rada Nadzorcza:	131	0,00	0,00	0,00	131
łącznie	564	0,00	0,00	0,00	564

PRDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce PRDiM KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2011r – 31.12.2011r w tys zł

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	530	0,00	0,00	0,00	530
Rada Nadzorcza:	148	0,00	0,00	0,00	148
łącznie	678	0,00	0,00	0,00	678

9.7 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi

MIRBUD S.A. ani 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 Zatrudnienie według grup zawodowych w Grupie MIRBUD

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2011r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Średnie zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	125	196
PRDiM KOBYLARNIA S.A.	49	83
JHM Development S.A.	21	0
Marywilska 44 Sp. z o.o.	19	0
JHM 1 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 01.01.2011r do dnia 31.12.2011r 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 okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. w spółce dominującej i spółkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 203 tys. złotych

MIRBUD S.A.

W dniu 29.12.2010r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2010r 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 29.12.2010r 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 31.12.2010r 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 22.000 zł.

W dniu 29.12.2010r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o przeprowadzenie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2011r do 30.06.2011r oraz przeglądu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2011r do 30.06.2011r Grupy Kapitałowej MIRBUD 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 29.12.2011r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2011r 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 29.12.2011r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego o dokonanie badania i oceny rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2011r 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 19.000 zł.

W okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 58 000,00 zł netto za badanie sprawozdania finansowego za 2010r I przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych.

JHM Development S.A.

W dniu 29.12.2010r JHM Development S.A. zawarła umowę o badanie i ocenę sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2010r do 31.12.2010r 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 XII 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 10.000 zł.

W dniu 16.03.2011r JHM Development S.A. zawarła umowę o badanie i ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2010r do 31.12.2010r 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 XII 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 12.07.2011r JHM Development S.A. zawarła umowę o przegląd jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2011r do 30.06.2011r 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 XII 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 okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. w Spółce JHM Development S.A. ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 41 000,- zł netto.

PRDiM KOBYLARNIA S.A.

W dniu 29 grudnia 2011 roku Spółka *PBDiM KOBYLARNIA S.A.* zawarła umowę o dokonanie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2011r. do 31.12.2011r. 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.

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

W okresie objętym niniejszym raportem przeciw żadnej spółce z Grupy Kapitałowej MIRBUD:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta

10. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zgodnie z § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 18 lutego 2011r.) oraz treścią Uchwały nr 1013/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA z dnia 11 grudnia 2007 roku określającą zakres i strukturę raportu dotyczącego stosowania zasad ładu korporacyjnego przez spółki, Zarząd MIRBUD S.A. prezentuje raport dotyczący stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2011 roku.

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2011 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 2011 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 Rady Giełdy z dnia 19.05.2010r. Rada Nadzorcza Giełdy Papierów Wartościowych w 2011 roku, Uchwałą Nr 15/1282/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 roku i Uchwałą Nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 roku wprowadziła zmiany „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2012 roku. 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 2011 stosowała zasady „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (Załącznik do Uchwały Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy z dnia 4 lipca 2007r.), z następującymi wyłączeniami:

- a) 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.

- b) Zgodnie z zasadą nr III 7 "W ramach rady nadzorczej powinien funkcjonować, co najmniej komitet audytu. W skład tego komitetu powinien wchodzić, co najmniej jeden członek niezależny od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką, posiadający kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W spółkach, w których rada nadzorcza składa się z minimalnej wymaganej przez prawo liczby członków, zadania komitetu mogą być wykonywane przez radę nadzorczą" Zarząd informuje, iż Rada Nadzorcza Spółki składa się z minimalnej 5-cio osobowej liczby członków, w związku z czym w Radzie nie ma wyodrębnionego komitet audytu. Zadania komitetu audytu wykonywane są przez całą Radę Nadzorczą.

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 31.12.2011r. 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 2011 roku przedstawiała się następująco:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Jerzy Mirgos	31 893 372	42,52 %	31 893 372	42,52 %
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	6 179 380	8,24 %	6 179 380	8,24 %
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	4 259 824	5,68 %	4 259 824	5,68 %
Pozostali akcjonariusze	32 667 424	43,56 %	32 667 424	43,56 %
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 jakiegokolwiek 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 wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek 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 bezwzględną 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 01.01.2011r. do 31.12.2011r. Zarząd MIRBUD S.A. był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. pełniła Halina Mirgos.

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.

Wcześniej 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 31.12.2011r 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. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, którzy powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od dnia powołania.

W roku 2011, w składzie Rady Nadzorczej swoje obowiązki pełniły następujące osoby:

1. Wiesław Kosonóg - Przewodniczący Rady Nadzorczej – powołany dnia 10 lutego 2009 roku, z dniem 3 czerwca 2011 roku złożył rezygnację.
2. Marek Gola - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – powołany dnia 4 października 2007 roku, odwołany w dniu 17 czerwca 2011 roku w związku z zamiarem podjęcia pracy w spółce zależnej Emitenta na stanowisku bezpośrednio podległym Prezesowi Zarządu.
3. Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej – powołany dnia 17 czerwca 2011 roku na kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.

4. Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady - powołany dnia 17 czerwca 2011 roku na kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
5. Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady – powołana dnia 4 października 2007 roku, w dniu 17 czerwca 2011 roku powołana na powtórny kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
6. Andrzej Zakrzewski – powołany dnia 4 października 2007 roku, w dniu 17 czerwca 2011 roku powołany na powtórny kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
7. Hubert Bojdo – powołany dnia 23 października 2009 roku na kadencję trwającą do dnia 23 października 2013 roku.

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 uchwałą 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 stawiennictwie, 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 wnioski 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 należy 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 jakiegokolwiek 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 powiązany lub podmiotem powiązany 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 powiązany 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 wspólnika, 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 wspólnikiem 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.