



**SPRAWOZDANIE Z
DZIAŁALNOŚCI
GRUPY MIRBUD
ZA OKRES
OD 01.01.2011R.
DO 30.06.2011R.**

SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI:	2
1. ZASADY SPORZADZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU	5
2.1 Opis Grupy	5
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD	8
3.1 Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres od 01.01.2011r. do 30.06.2011r.	8
3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	10
4 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD	11
4.1 Działalność MIRBUD S.A.	11
4.2 Działalność Spółek z Grupy	11
4.2.1 Przedmiot działalności JHM DEVELOPMENT S.A.	11
4.2.2 Przedmiot działalności Marywilska 44 sp z o.o.	12
4.2.3 Przedmiot działalności PRDIM sp z o.o. w Kobylarni	13
4.2.4 Przedmiot działalności MIRBUD – KAZACHSTAN sp z o.o.	13
4.3 Struktura sprzedaży MIRBUD S.A.	14
4.4 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach	16
4.4.1 Dostawcy	16
4.4.2 Odbiorcy	16
4.5 Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD w okresie najbliższego roku	17
4.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	18
4.7 Czynniki ryzyka	18
4.7.1 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	19
4.7.2 Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	19
4.7.3 Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	20
4.7.4 Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej	20
4.7.5 Ryzyko związane z konkurencją działalność zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	20
4.7.6 Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	21
4.7.7 Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	21
4.7.8 Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju Grupy	21
4.7.9 Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników Grupy	22
4.7.10 Ryzyko związane z atrakcyjnością realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności z wyborem właściwej lokalizacji	22

4.7.11 Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie	23
4.7.12 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	23
4.7.13 Ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane	24
4.7.14 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektów	24
4.7.15 Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich	25
4.7.16 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	26
4.7.17 Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce	26
4.7.18 Ryzyko związane z niekorzystnymi zmianami cen i wartości gruntów oraz uzyskania pozwolenia budowlanego z niższym niż zakładano poziomem PUM	26
4.7.19 Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	27
4.7.20 Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmiot zależny, spółkę Marywilska 44.....	27
4.7.21 Ryzyko związane z rozbudową hal handlowych przez spółkę Marywilska 44	28
4.7.22 Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów hipotecznych dla kupujących lokale mieszkaniowe i dla deweloperów	28
4.7.23 Ryzyko zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy	29
4.7.24 Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego.....	29
4.7.25 Ryzyko związane z awarią mediów, Internetu lub systemów informatycznych, oraz baz danych	29
4.7.26 Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości, ryzyko wywłaszczeniowe i reparytaryzacyjne	30
4.7.27 Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	30
4.7.28 Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu budowy i sprzedaży lokalu oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	30
4.7.29 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi polisy z tytułu ubezpieczenia	31
4.7.30 Ryzyko związane z zawieraniem przez Spółki z Grupy transakcji z podmiotami powiązanymi	31
4.7.31 Ryzyko związane z brakiem komitetu audytu.....	31
4.7.32 Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych.....	31
4.7.33 Ryzyko związane z nierealizowaniem polityki dywidendy	32
4.7.34 Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	32
4.7.35 Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem	32
4.7.36 Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.....	33
4.7.37 Ryzyko związane z procesem produkcyjnym	33
4.7.38 Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji.....	33
4.8 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	34
4.8.1 Kredyty i pożyczki Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2011r	34
4.8.2 Poręczenia	35
4.8.3 Gwarancje	36
4.8.4 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym MIRBUD S.A.	38
5. ZNACZĄCE UMOWY	39
5.1 Umowy ubezpieczenia	39
5.1.1 Umowy ubezpieczenia zawarte przez MIRBUD S.A.	39
5.1.2 Umowy ubezpieczenia zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD	39
5.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółki z Grupy w okresie 01.01.2011r -30.06.2011r ..	40
5.2.1 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2011r -30.06.2011r..	40
5.2.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2011r - 30.06.2011r	41
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	41
6. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANNYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	41

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	41
8. OPIS GŁÓWNYCH STOSOWANYCH W SPÓŁKACH Z GRUPY MIRBUD SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	42
9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	43
9.1 Akcjonariat	43
9.1.1 Informacje o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2011r do 30.06.2011r.....	43
9.1.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez MIRBUD S.A.	43
9.1.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji w grupie MIRBUD	43
9.1.4 Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	47
9.2 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r.	48
9.2.1 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r. - MIRBUD S.A.....	48
9.2.2 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r. - JHM DEVELOPMENT S.A.	49
9.2.3 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r. - Marywilska 44 sp z o.o.	49
9.2.4 PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylniku.....	50
9.3 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.:	50
9.4 Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2011r – 30.06.2011	51
9.5 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi	51
9.6 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	51
9.7 Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	51
9.8 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	52
9.9 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	53

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 śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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 Spółkę.

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 półrocznego.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1 Opis Grupy

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
Pocztą elektroniczną:	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

Pocztą elektroniczną: sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008 sprostowanego w dniu 02.06.2008r. aktem notarialnym Repertorium „A” Nr 3413/2008. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000367631 w dniu 06.06.2008r.

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.

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
Pocztą elektroniczną:	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 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.

Pełna nazwa jednostki:	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Spółka z o.o.
Siedziba jednostki:	Kobylarnia
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
NIP:	953-22-34-789
REGON:	091631706
Dane adresowe:	Kobylarnia 8 86-051 Brzoza

tel/fax +48(52) 381-06-10
Pocztą elektroniczną: pbdim@kobylarnia.pl
Strona internetowa: www.kobylarnia.pl

W dniu 04 września 2010 roku zawarta została, przez MIRBUD S.A. "Warunkowa Umowa Sprzedaży Udziałów" z Udziałowcami Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółka z o.o. z siedzibą w Kobylarni - właścicielami łącznie 3.154 udziałów PBDiM Spółki z o.o., co stanowi 78,77 % kapitału zakładowego tej Spółki, w tym "Sprzedający Większościowi" są właścicielami 2.018 udziałów, zaś "Sprzedający Mniejszościowi" są właścicielami 1.136 udziałów.

W związku z uiszczeniem Ceny podstawowej za udziały i złożonymi zawiadomieniami o przejściu udziałów, na Emitenta przeniesione zostały przez Sprzedających prawa własności 1.236 udziałów Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. z siedzibą w Kobylarni (dalej: "PBDiM Spółka z o.o.").

W dniu 07 stycznia 2011r Emitent zawarł umowę kupna kolejnych 850 udziałów Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Kobylarni .Emitent obecnie dysponuje bezpośrednio łącznie 2086 udziałami, stanowiącymi 52,1 % głosów na zgromadzeniu wspólników. Tym samym Emitent stał się jednostką dominującą w stosunku do PBDiM Spółka z o.o.

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

Wykres przedstawia strukturę Grupy na dzień 30.06.2011r

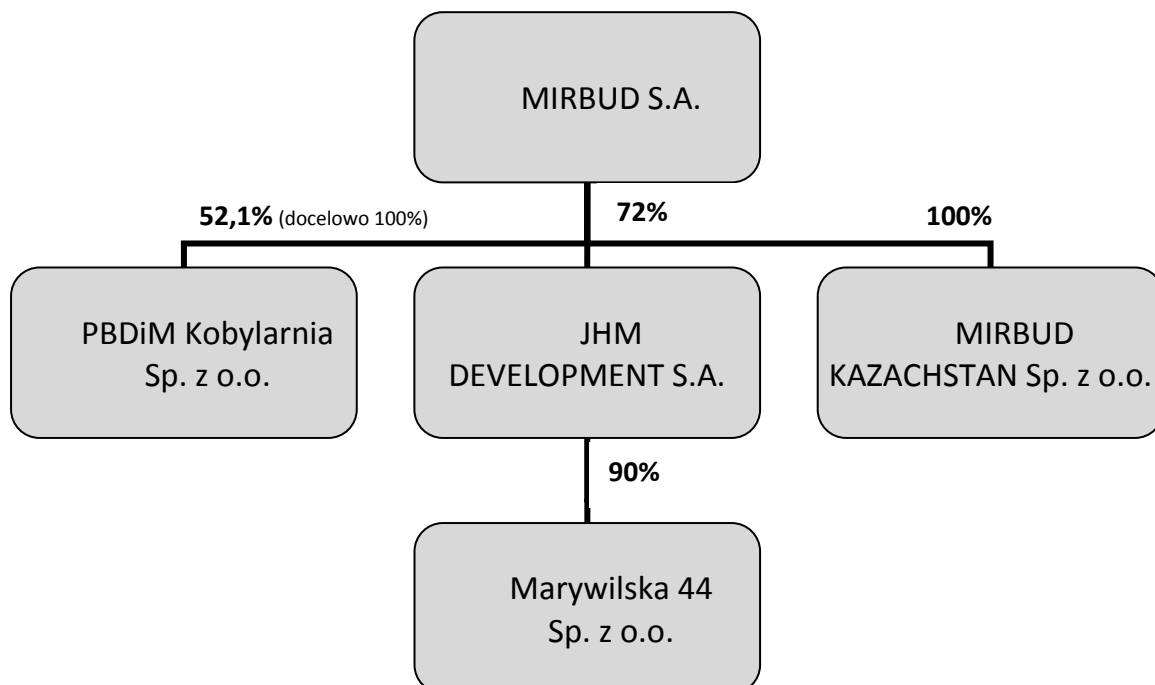


Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2011r.

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	423	100%
PRDiM Spółka z o.o.	200,2	52,10%

Na dzień sporządzania sprawozdania struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych nie uległa zmianie.

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2011r

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania struktura udziałów JHM DEVELOPMENT w spółce Marywilska 44 Sp z o.o. nie uległa zmianie.

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD

3.1 Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres od 01.01.2011r. do 30.06.2011r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy MIRBUD wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku i 30 czerwca 2011 roku w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2010	% udział w całości aktywów	30.06.2011	% udział w całości aktywów	dynamika w tys. zł	dynamika w %
Aktywa trwałe, w tym:	190 055,00	44%	216 548,00	40%	26 493,00	114%
Wartości niematerialne i prawne	45	0%	335	0%	290,00	744%
Rzeczowe aktywa trwałe	165 288,00	38%	93 810,00	17%	-71 478,00	57%
Należności długoterminowe	1804	0%	4565	1%	2 761,00	253%
Inwestycje długoterminowe	20 689,00	5%	108 950,00	20%	88 261,00	527%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 229,00	1%	4 379,00	1%	2 150,00	196%
Aktywa obrotowe, w tym:	243 279,00	56%	325 648,00	60%	82 369,00	134%
Zapasy	155 098,00	36%	174 130,00	32%	19 032,00	112%
Należności krótkoterminowe	52 675,00	12%	90 882,00	17%	38 207,00	173%
Inwestycje krótkoterminowe	7 450,00	2%	5 257,00	1%	-2 193,00	71%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 056,00	6%	55 379,00	10%	27 323,00	197%
A k t y w a r a z e m	433 334,00	100%	542 196,00	100%	108 862,00	125%

Na 30.06.2011 roku w porównaniu do końca roku 2010 wartość aktywów Grupy uległa zwiększeniu o 25% . Zmiana ta w głównej mierze była spowodowana konsolidacją z podmiotami zależnymi PRDiM sp z o.o. oraz Marywilska 44 Sz o.o.

Struktura aktywów również uległa znaczącym zmianom. Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, których udział w aktywach Grupy na 30.06.2011r. wyniósł 60% (wzrost udziału o 4% względem końca 2010r). Na aktywa obrotowe składają się przede wszystkim zapasy, które stanowią 32% całości aktywów (spadek udziału w aktywach ogółem w porównaniu do końca 2010 roku o 4%) w ich skład wchodzi przede wszystkim grunty, zapasy gotowych mieszkań i inwestycji deweloperskich w trakcie realizacji spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A.

Kolejną znaczącą pozycją aktywów obrotowych są należności krótkoterminowe stanowiące na dzień 30.06.2011r. 17% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów względem 31.12.2010r o 5%) na należności te składają się głównie należności jednostki dominującej MIRBUD S.A. oraz jednostek zależnych PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylni oraz Marywilska 44 Sp z o.o.

Znaczny udział w całości aktywów mają także krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące 10% aktywów Grupy (wzrost o 4% w porównaniu do roku poprzedzającego).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2011r. 40% aktywów Grupy ogółem (spadek o udziału 4% w porównaniu z rokiem 2010). Znaczącymi pozycjami aktywów trwałych są inwestycje długoterminowe stanowiące 20% aktywów ogółem.(wzrost udziału w całości aktywów do roku 2010 o 15%) oraz rzeczowe aktywa trwałe których udział w całości aktywów wyniósł na dzień 30.06.2011r 17% (spadek w porównaniu z końcem 2010r o 21%)

Zmiana struktury aktywów w obrębie atywów obrotowych była spowodowana głównie przekwalifikowaniem Hal Targowych posiadanych przez jednostkę zależną Marywilska 44 Sp. z o.o. z aktywów rzeczowych na nieruchomości inwestycyjne

Tabela: Wybrane pozycje pasywów Grupy MIRBUD wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 i 30 czerwca 2011 roku w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2010r.	% udział w całości pasywów	30.06.2011r.	% udział w całości pasywów	dynamika w tys. zł	Dynamika w %
Kapitał własny	190 349,00	44%	256 848,00	47%	66 499,00	135%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	242 985,00	56%	285 348,00	53%	42 363,00	117%
- Rezerwy na zobowiązania	3 546,00	1%	8 917,00	2%	5 371,00	251%
- Zobowiązania długoterminowe	81 464,00	19%	90 709,00	17%	9 245,00	111%
- Zobowiązania krótkoterminowe	149 064,00	34%	179 600,00	33%	30 536,00	120%
- Rozliczenia międzyokresowe	8 911,00	2%	6 122,00	1%	2 789,00	69%
Pasywa Razem	433 334,00	100%	542 196,00	100%	108 862,00	125%

Zarówno na strukturze pasywów jak i na dynamikę ich zmian znaczny wpływ miała dokonywana począwszy od 01.01.2011r konsolidacja ze sprawozdaniami jednostek zależnych PRDiM sp z o.o.w Kobylni.

Działalność Grupy MIRBUD jest w 47% finansowana ze środków własnych (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu z 2010r. o 3%) natomiast w 53% kapitałem obcym. Struktura finansowania nie uległa znaczącym zmianom. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 17% (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu do stanu na 31.12.2010r o 2%), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 33% (spadek udziału w finansowaniu o 1% w stosunku do roku poprzedniego.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z faktu zakończeniu i postępowania spłat umów kredytów zaciągniętych przez Spółki z Grupy.

Tabela: Wybrane pozycje rachunku zysków i strat w tys. z Grupy MIRBUD

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2010 do 30.06.2010	Rentowność	Okres od 01.01.2011 do 30.06.2011	Rentowność	Zmiana w tys. zł	dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	143 815,00	-----	197 856,00	-----	54 041,00	138%
Zysk na sprzedaży	24 546,00	17%	23 406,00	12%	-1 140,00	95%
Zysk (strata) operacyjny EBIT	18 805,00	13%	22 469,00	11%	3 664,00	119%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 408,63	13%	14 859,60	8%	-3 549,03	81%
Zysk (strata) netto	11 523,00	8%	13 810,00	7%	2 287,00	120%

W pierwszej połowie 2011r. Grupa osiągnęła przychody o 38% wyższe niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, przy niższej rentowności na każdym poziomie rachunku zysków i strat. Wzrost poziomu przychodu wynikał głównie z faktu rozszerzenia konsolidacji wyników finansowych w Grupie o spółkę PRDiM sp z o.o. w Kobylni oraz Marywilska 44 Sp. z o.o.. Nieznaczne obniżenie rentowności Grupy w porównaniu z analogicznym okresem 2010r było spowodowane wzrastającą na rynku budowlanym presją obniżania cen. Obniżenie rentowności nastąpiło głównie w sektorze budynków przemysłowych handlowych i usługowych oraz budynków użyteczności publicznej. Częściowo było to spowodowane realizacją części kontraktów w systemie zaprojektuj i zbuduj, które wymagają przed rozpoczęciem realizacji inwestycji budowlanej wykonania projektu i uzyskania pozwolenia na budowę. Te elementy kontraktu charakteryzują się także niższą rentownością. Wpływ na poziom rentowności miały także stosowane w pierwszym półroczu 2011r przez Spółkę Marywilska 44 Sp z o.o. promocje cenowe dla najemców powierzchni handlowych oraz wysokie nakłady na promocję i reklamę.

W kolejnych kwartałach Grupa w wyniku realizacji zawartych kontraktów zamierza zwiększyć swoje przychody jak i rentowność na wszystkich poziomach rachunku wyników.

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Utrzymanie stabilnych wpływów ze sprzedaży w oparciu o zawarte kontrakty, finansowanie realizowanych kontraktów kredytami celowymi, jak również wydatków inwestycyjnych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi oraz stałe wpływy czynszów najmu powierzchni handlowych gwarantowało Grupie niezbędną płynność finansową oraz dobrą kondycję ekonomiczno - finansową

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2010	30.06.2011
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,56	0,53
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,19	0,17
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,34	0,33
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,28	1,11

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2010	30.06.2011
Wskaźnik płynności bieżącej	1,63	1,81
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,59	0,84
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,05	0,03

4 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD

4.1 Działalność MIRBUD S.A.

W pierwszym półroczu 2011r Spółka wypracowała niższy przychód przy utrzymaniu rentowności zbliżonej do porównywalnego okresu w roku poprzednim.

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. Emitent realizował 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.

Niższa niż w roku poprzednim wielkość przychodów wynikała również z charakteru zawieranych kontraktów, których część przewidywała przygotowanie dokumentacji projektowej a dopiero potem realizację usługi budowlanej.

Wysokość przychodów uległa poprawie w znaczący sposób w II kwartale 2011 roku – Spółka wypracowała wyniki finansowe potwierdzające słuszność przyjętych w prognozach założeń.

Na rok 2011 Spółka posiada portfel zamówień o wartości ponad 350 mln zł.

4.2 Działalność Spółek z Grupy

4.2.1 Przedmiot działalności JHM DEVELOPMENT S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki, zgodną z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

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

Spółka realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w 2010r oraz I półroczu 2011r 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 pierwszym półroczu 2011r JHM DEVELOPMENT S.A. kontynuowała realizację inwestycji rozpoczętych w roku 2010 tj. projektów deweloperskich w Helu i Bełchatowie (łącznie 222 lokale , ponad 10 tys. PUM) oraz rozpoczęła realizację dwóch budynków w Skierniewicach przy ul. Trzcńskiej (172 lokale, ponad 9 tys. PUM) oraz trzeciego budynku w Brzezinach przy ul. Głowackiego (24 lokale, 1,3 tys. PUM).

JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień sporządzenia sprawozdania posiada bank ziemi obejmujący ponad 75 ha, z czego ponad 47 ha jest przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a ponad 28,6 ha ma przeznaczenie produkcyjno- usługowe.

W I półroczu 2011r. Spółka sprzedała 100 lokali mieszkaniowych (ok. 5 tys. m² PUM). Na lata 2011 – 2014 Spółka planuje realizację 15 projektów o łącznej liczbie 2 720 lokali mieszkaniowych i komercyjnych (ponad 180 tys. PUM). Większość inwestycji Spółki będzie zlokalizowana w miastach centralnej Polski, choć Spółka planuje również realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym takich jak Hel, Jastrzębia Góra czy Zakopane. W okresie 2011-2012 JHM DEVELOPMENT S.A. rozpocznie też realizację projektów w większych miastach Polski takich jak Łódź i Katowice, oraz będzie kontynuować projekty w Rumi.

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Podsumowanie zrealizowanych przez Spółkę projektów deweloperskich na dzień 30.06.2011

lp.	Lokalizacja		# lokali	PUM w m ²
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	BUDYNEK NR 1	48	2 822.20
		BUDYNEK NR 2	56	2 838.00
2	ZYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	BUDYNEK NR 1	37	2 154.25
		BUDYNEK NR 2	46	2 255.09
3	RUMIA ul. Dębogórska 84	BUDYNEK NR B3 lokale mieszkalne	236	12 485.2
		lokale usługowe	8	501.6
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	BUDYNEK NR 1	84	4 560.44
		BUDYNEK NR 2	75	3 991.76
5	RAWA MAZ. ul. Solidarności 18A	BUDYNEK NR 1	32	1 789.65
6	RAWA MAZ. ul. Kazimierza Wielkiego 27	BUDYNEK NR 1	34	1 858.00
7	RAWA MAZ. ul. Katowicka	DOMY JEDNORODZINNE	73	10 503.17
Razem			729	45 759

4.2.2 Przedmiot działalności Marywilska 44 Sp z o.o.

Dnia 22 grudnia 2010 r. JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła od MIRBUD S.A. 90% udziałów w spółce Marywilska 44. Sp z o.o. Wraz z przejęciem kontroli nad spółką Marywilska 44, powstała Grupa Kapitałowa, która rozpoczęła działalność w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu w nich powierzchni komercyjnych.

Spółka Marywilska 44 została zawiązana w dniu 15 czerwca 2010 r. w celu dokończenia rozpoczętej przez spółkę Kupiec Warszawski sp. z o.o. inwestycji Centrum Hal Targowych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. powstała w wyniku porozumienia zawartego pomiędzy pierwotnym inwestorem w Centrum Hal- podmiotem Kupiec Warszawski sp. z o.o., wcześniej zarządzającym Jarmarkiem Europa przy Stadionie Dziesięciolecia, a generalnym wykonawcą inwestycji - MIRBUD S.A. MIRBUD S.A. objął w spółce Marywilska 44, 90% udziałów, natomiast 10% objęła Spółka Kupiec Warszawski sp. z o.o.

Spółka Marywilska 44 jest właścicielem centrum hal handlowych znajdujących się przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie. Spółka Marywilska zarządza halami handlowymi i kompleksowo je obsługuje w zakresie promocji i reklamy, bezpieczeństwa oraz utrzymania w dobrym stanie technicznym. Spółka ta czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej podmiotom zajmującym się działalnością handlową w zarządzanych halach handlowych. W małym stopniu spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. generuje przychody z działalności reklamowej i wynajmu powierzchni magazynowej. Hale handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do M.S. Warszawy i spółka Marywilska 44 użytkuje ten grunt przy ul. Marywilskiej 44 w oparciu o długoterminową umowę poddzierżawy.

Spółka Marywilska 44 Sp.z o.o.rozpoczęła działalność we wrześniu 2010 r. i w ciągu kilku miesięcy osiągnęła zadowalające wyniki finansowe i operacyjne (wynajęcie ponad 90% stanowisk handlowych w ciągu ok. 10 tygodniu od otwarcia hal). 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. Grupa planuje zrealizować drugi etap inwestycji Centrum Hal Targowych i wybudować dodatkowo 2 hale o powierzchni ok. 20 tys. m² (ok. 450 dodatkowych stanowisk handlowych). Rozmowy z szeregiem podmiotów zainteresowanych wynajmem powierzchni komercyjnej wykazują, że istnieje zapotrzebowanie na dodatkową powierzchnię handlową przy ul. Marywilskiej 44. Zwiększenie skali działalności hal spółki Marywilska 44 Sp. z. o.o. dodatkowo umocni pozycję Centrum Hal Targowych na rynku warszawskim i zwiększy zainteresowanie klientów.

4.2.3 Przedmiot działalności PRDiM sp z o.o. w Kobyłarni

Podstawowym przedmiotem działalności spółki PBDiM Sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- I. W zakresie specjalistycznych robót inżynierskich:
 - a) roboty drogowe, podbudowy betonowe, bitumiczne z kruszyw mineralnych łamanych;
 - b) nawierzchnie bitumiczne, betonowe z kruszyw mineralnych łamanych, z kostki brukowe kamiennej i betonowej, z płyt betonowych drogowych i chodnikowych;
 - c) remonty częściowe;
 - d) instalacje wodno-kanalizacyjne;
 - e) roboty ziemne.
- II. W zakresie produkcji i sprzedaży:
 - a) mieszanki mineralno-bitumiczne;
 - b) mieszanki betonowe
 - c) kruszywa.

4.2.4 Przedmiot działalności MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.

W pierwszym półroczu 2011r Spółka zakończyła proces rozpoznawania rynku i rozpoczęła ofertowanie w publicznych przetargach na prace budowlane. Do dnia prospektu Spółka nie zawarła kontraktu na roboty budowlane. Docelowo celem Spółki jest świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano–montażowych w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego oraz inżynierii drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa

4.3 Struktura sprzedaży MIRBUD S.A.

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy MIRBUD wg segmentów

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży
	01.01.2011 – 30.06.2011r.	01.01.2011 – 30.06.2011r.	01.01.2010 – 30.06.2010r.	01.01.2010 – 30.06.2010r.
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Sprzedaż materiałów i towarów	2 392	1,21	6 749	4,69
Działalność deweloperska	22 123	11,18	7 756	5,39
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	149 462	75,54	127 774	88,85
- budynki mieszkalne	0	0	220	0,17
- budynki użytku publicznego	34 679	23,20	5 167	4,04
- budynki produkcyjne, usługowe, handlowe	51 818	34,67	104 129	81,50
- roboty inżynieryjno-drogowe	62 965	42,13	18 258	14,29
Sprzedaż usług wynajmu	18 197	9,20	1 536	1,07
Sprzedaż pozostałych usług	5 682	2,87	0	0
SUMA	197 856	100,00	143 815	100,00

Struktura sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu 2011r. uległa zmianom względem analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ponad 75% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: roboty inżynieryjno drogowe 42% (wzrost udziału w sprzedaży o ok. 28% względem półrocza roku ubiegłego) sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły ponad 34% tych usług (spadek udziału o ok. 47% względem półrocza roku ubiegłego) oraz w segmencie budynków użytku publicznego ponad 23% przychodów (wzrost udziału o ponad 19% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego).

W pierwszej połowie 2011r. wzrósł udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 5,4% w 2010r. do 11,2% oraz sprzedaż usług wynajmu z 1% w 2010r do ponad 9% w pierwszym półroczu 2011r

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie ze:

- zmiany jej struktury poprzez nabycie udziałów w PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylarni – przedsiębiorstwa specjalizującego się w produkcji i rozkładaniu mas bitumicznych, oraz nabycie udziałów w spółce Marywilska 44 Sp z o.o. – przedsiębiorstwa osiągającego przychody z wynajmu powierzchni handlowych
- rozwoju spółki JHM DEVELOPMENT S.A., której poziom sprzedaży systematycznie rośnie wraz z oddawaniem do użytkowania budynków mieszkalnych w nowych lokalizacjach.

Tabela: Koszty wg segmentów Grupa MIRBUD

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży (w tys zł)	Struktura kosztów	Koszty sprzedaży (w tys zł)	Struktura kosztów
	01.01.2011 - 30.06.2011r.	01.01.2011- 30.06.2011r.	01.01.2010 - 30.06.2010r.	01.01.2010 - 30.06.2010r
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	2 125	1,30	5 206	4,57
Działalność deweloperska	16 355	10,04	4 055	3,56
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	126 114	77,42	102 423	89,95
- budynki mieszkalne	0	0	0	0,00
- budynki użytku publicznego	27 910	22,13	3 406	3,33
- budynki produkcyjne, usługowe, handlowe	42 753	43,97	81 951	80,01
- roboty inżynieryjno-drogowe	55 451	33,90	17 066	16,66
Sprzedaż usług wynajmu	10 893	6,69	2 182	1,92
Sprzedaż pozostałych usług	7 406	4,55	0	0
SUMA	162 903	100,00	113 866	100,00

Tabela: Rentowność wg segmentów Grupa MIRBUD S.A.

Wyszczególnienie	Wynik na sprzedaży (w tys zł)	Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży (w tys zł)	Rentowność sprzedaży
	01.01.2011 - 30.06.2011r.	01.01.2011- 30.06.2011r.	01.01.2010 - 30.06.2010r.	01.01.2010 - 30.06.2010r
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	267	11,16	1 543	1,07
Działalność deweloperska	5 768	26,07	3 701	2,57
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	23 348	15,62	25 351	19,84
- budynki mieszkalne	0	0	220	
- budynki użytku publicznego	6 769	19,52	1 761	34,08
- budynki produkcyjne, usługowe, handlowe	9 065	17,49	22 178	21,30
- roboty inżynieryjno-drogowe	7 514	11,93	1 192	6,53
Sprzedaż usług wynajmu	7 304	40,13	-646	-42,06
Sprzedaż pozostałych usług	-1 734	-30,52	0	0
SUMA	34 953	17,66	29 949	20,82

W pierwszym półroczu 2011r obniżeniu uległa rentowność Grupy na sprzedaży o ok. 3,7%. Wpływ na to miało w największym stopniu obniżenie rentowności sprzedaży usług budowlano - montażowych w sektorze budynków użyteczności publicznej (spadek rentowności względem analogicznego okresu roku ubiegłego o prawie 15 %) oraz w sektorze budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych (spadek rentowności względem analogicznego okresu roku ubiegłego o prawie 4%).

W powyższym okresie wzrosła natomiast rentowność robót inżynieryjno drogowych z 6,63% do 11,93% (wzrost o 5,3%).

Na utrzymanie wysokiej rentowności na sprzedaży w Grupie wpływ ma zwiększanie się udziału w całości sprzedaży segmentów o wysokim poziomie rentowności: usług wynajmu (rentowności ponad 40%) i deweloperski (rentowność ponad 26%)

4.4 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach

4.4.1 Dostawcy

Grupa MIRBUD działając zgodnie z przyjętymi przez MIRBUD S.A. 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 inwestycyjnych. Spółki z Grupy na każdy istotny produkt (materiał, usługę, wyrób) posiada nie mniej niż dwóch 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 kontynuowana była na preferencyjnych warunkach finansowych i przebiegała bez zakłóceń. Spółki z Grupy nie miały istotnych problemów w zaopatrywaniu w materiały budowlane i w usługi na realizowanych inwestycjach także w nowych regionach a zawdzięcza to m.in. terminowym regulowaniem zobowiązań.

Natomiast Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT nie posiadają dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Grupa współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich oraz w procesie zarządzania halami handlowymi. Są to banki udzielające finansowania projektowego, firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe czy firmy architektoniczne oraz podmioty wykonujące usługi dla centrum hal handlowych Marywilska 44 jak np. usługi ochrony czy wywozu nieczystości. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Spółek z Grupy od żadnego dostawcy materiałów i usług.

4.4.2 Odbiorcy

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

- klientów indywidualnych (głównie JHM DEVELOPMENT S.A.)
- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

Pierwsza połowa 2011 roku na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę. Na rynku panowała duża konkurencja. W ciągu pierwszego półrocza 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 Spółki z Grupy MIRBUD 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 Grupie JHM DEVELOPMENT zarówno w zakresie nabywców lokali mieszkaniowych jak i podmiotów wynajmujących stanowiska handlowe w halach przy ul. Marywilskiej 44, stanowi różnorodna grupa niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych.

W Spółkach z Grupy nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.5 Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD w okresie najbliższego roku

W drugiej połowie 2011 roku głównym zadaniem Grupy MIRBUD będzie polepszenie pozycji rynkowej przez zwiększenie skali działalności przy jednoczesnym utrzymaniu rentowności.

W najbliższych latach Spółki z Grupy nadal będą działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju.

W odpowiedzi na niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym, Grupa wprowadziła nowe elementy do strategii mające na celu dywersyfikację źródeł przychodów. Efektem ww. działań są m.in. kontrakty podpisane w roku 2010 i 2011r.

W dalszej części roku 2011 oraz w latach kolejnych nadal rozwijana będzie przez Grupę działalność w segmencie drogowym. Grupa aktywnie zabiega o kontrakty w tym segmencie, biorąc udział w przetargach o łącznej wartości liczonej w setkach milionów złotych. Docelowo przychody z robót inżynieryjno – drogowych powinny osiągnąć 40% przychodów Spółki ze sprzedaży.

W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzenie zakresu działalności oraz umocnienie swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera dokonana akwizycja Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółka z o.o. w Kobylarni działającego w sektorze inżynieryjno drogowym. W najbliższych latach Spółka ta zamierza rozszerzyć działalność na teren całego kraju.

Grupa planuje rozwój także poprzez systematyczną ekspansję na rynkach zagranicznych. Grupa jest w trakcie budowy struktur odpowiedzialnych za pozyskanie kontraktów zagranicznych. W dniu 14 maja 2010r. MIRBUD S.A. powołał spółkę zależną na terenie Republiki Kazachstanu - MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o.

W najbliższym czasie Grupa zamierza zwiększyć nacisk na rozwój w sektorze budownictwa mieszkaniowego. W oparciu o posiadany bank ziemi, na lata 2011 – 2014 Spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. planuje realizację 15 projektów deweloperskich (w sumie 2 720 lokali, ponad 180 tys. PUM.) obejmujących zabudowę jedno i wielorodzinną. Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski takich jak Skierniewice, Żyrardów, Rawa Mazowiecka, Rumia, Brzeziny, rozpocznie projekty w nowych lokalizacjach takich jak Konin i Bełchatów, oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Łódź czy Katowice. Dodatkowo JHM DEVELOPMENT S.A. planuje realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Jastrzębia Góra i Zakopane.

Strategia działalności deweloperskiej na lata 2011-2014 zakłada koncentrację na małych i średnich miastach w centralnej Polsce oraz projektach w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie np. Hel, Jastrzębia Góra, Zakopane.

Tabela: Podsumowanie planowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. projektów deweloperskich do realizacji na lata 2011-2014

lp.	Lokalizacja	Pow. Działki ha	Rodzaj zabudowy	PUM	# lokali
1.	HEL ul.Steyera	0.5	Wielorodzinna oraz powierzchnia komercyjna	3 532	97
2.	RUMIA ul.Dębogórska KRÓLEWSKIE-MIESZKANIA I APARTAMENTY	1.2	Wielorodzinna oraz powierzchnia komercyjna	15 345	311
3.	RUMIA ul.Władysława Jagiełły	0.1	Jednorodzinna bliźniacza	450	3
4.	KATOWICE, ul. Floriana dz.48, 27/8 i 46/3	1.2	Wielorodzinna	17 500	288
5.	BEŁCHATÓW, ul.Hubała / Norwida	0.6	Wielorodzinna	6 550	125
6.	ŻYRARDÓW, ul. Okrzei 53	1.1	Wielorodzinna	10 000	210
7.	KONIN ul.Cyrkoniowa	2.4	Wielorodzinna	29 600	518
8.	RAWA MAZOWIECKA, ul. Katowicka dz.8/4	0.5	Jednorodzinna	1732	9
9.	SKIERNIEWICE, ul.Trzcńska/Rawska dz. 515/2	1.0	Wielorodzinna	9 035	172
10.	BRZEZINY ul.Głowackiego dz.3727/139	0.8	Wielorodzinna	8 205	152
11.	JASTRZĘBIA GÓRA ul.Jantarowa 2	1.3	Mieszkaniaowo - rekreacyjna	7534	210
12.	ZAKOPANE ul.Szymony 17b	1.0	Apartamenty i mieszkania (ewent. część hotelowa)	8 950	230
13.	SKIERNIEWICE ul.Zagajnikowa	15.3	Jednorodzinna	29 700	183
14.	KRUSZYN KRAJEŃSKI	7.6	Jednorodzinna	14 500	90
15.	ŁÓDŹ, ul.Jugosłowiańska 44	12.6	Jednorodzinna i wielorodzinna	17 600	122
RAZEM (lp. 1 - 15)		47.0		180 233	2 720

Czynnikami budowania wartości Grupy MIRBUD w dalszym ciągu będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywnych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Grupa będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania.

4.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Spółek z Grupy pozwala na realizację projektów inwestycyjnych mających wpływ na jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Grupy w segmencie drogowym. Służyć temu ma m.in. wspomniana akwizycja spółki drogowej - PRDiM z Kobylarni oraz utworzenie spółki zależnej MIRBUD KAZACHSTAN Sp z o.o..

4.7 Czynniki ryzyka

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę z Grupy 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 Grupy.

W pierwszej połowie 2011r zarówno gospodarka Polska jak i innych krajów Unii Europejskiej budziły się ze stagnacji i recesji. Zarząd MIRBUD S.A. zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych.

Jednocześnie w najbliższych latach w dalszym ciągu można się spodziewać wzrostu nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę m.in. finansowanych ze środków unijnych.

Proces ten spowoduje znaczący wzrost popytu na usługi oferowane przez firmy z sektora budowlanego.

4.7.1 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

4.7.2 Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Jednym z dwóch głównych obszarów działalności Grupy jest działalność deweloperska, tak więc sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w danym okresie, ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Główną przyczyną międzynarodowego kryzysu finansowego w okresie 2008 – 2010 były problemy na rynkach nieruchomości w USA. Ww. kryzys przełożył się na szereg niekorzystnych zjawisk, które wpłynęły na branżę deweloperską w Polsce i wielu innych krajach świata. Szereg podmiotów nie mogło uzyskać finansowania na kontynuowanie rozpoczętych projektów deweloperskich bądź miał miejsce ogólny, znaczny spadek wartości nieruchomości, który przełożył się na nieopłacalność realizacji wielu projektów. Dotyczyło to zwłaszcza podmiotów działających w największych i najdroższych miastach danych krajów gdzie ceny gruntów przed rokiem 2008 osiągnęły wysokie lub nawet rekordowe poziomy. W wyniku kryzysu szereg potencjalnych klientów deweloperów utraciło pracę i nie było w stanie uzyskać wymaganego kredytu hipotecznego. Dodatkowo, następstwem kryzysu było zaostrzenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, tak, że 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.

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

Obok działalności deweloperskiej, kolejnym 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.

4.7.4 Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony, w których działa Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wchodząca w skład Grupy MIRBUD S.A. – np. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. Spółka 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. Z 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 Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

4.7.5 Ryzyko związane z konkurencją działalność zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę Marywilska 44 sp z o.o. wchodząca w skład Grupy MIRBUD są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach M.S. Warszawy.

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilska 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarżyna 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.

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

4.7.6 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 Spółki i Grupy.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązany do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, 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 poprzez 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 dodatkowe ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki 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 Spółki i Grupy.

4.7.8 Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju Grupy

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

W szczególności realizacja założonej przez Grupę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółek z Grupy i które nie zawsze mogą być przewidziane. Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,

- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Grupa prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkaniowych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Rodzina na swoim”).

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona dla Grupy strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii.

4.7.9 Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników Grupy

Działalność Grupy oraz perspektywy jej rozwoju są w dużej mierze zależne od wiedzy, doświadczenia oraz kwalifikacji kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników. Ich zaangażowanie na rzecz Grupy jest jednym z kluczowych czynników, który zdecydował o dotychczasowym rozwoju Spółek i Grupy.

Ponadto dla zapewnienia właściwego poziomu usług świadczonych przez Grupę niezbędne jest posiadanie doświadczonej kadry pracowniczej i dostępu do nowych pracowników o odpowiednich kompetencjach i doświadczeniu. Rosnąca na rynkach centralnej Polski konkurencja o doświadczonych pracowników w branży deweloperskiej przekłada się na presję płacową.

Odejście z Grupy kluczowych pracowników, bądź niemożność pozyskania wykwalifikowanych pracowników w przyszłości może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową, osiągnięte przez nią wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

4.7.10 Ryzyko związane z atrakcyjnością realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności z wyborem właściwej lokalizacji

Głównym czynnikiem zapewniającym powodzenie realizowanym projektom deweloperskim jest ich atrakcyjność z perspektywy przyszłych klientów, a w szczególności dogodna lokalizacja i właściwe zaprojektowanie i standard wykończenia. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zatrudnia doświadczonych specjalistów dobrze rozumiejących parametry inwestycji i uwarunkowania rynków na których mają być realizowane projekty deweloperskie. Pomimo doświadczenia pracowników Spółki, podjętych analiz i badań lokalnych rynków nie można zagwarantować, że każdy realizowany projekt będzie uznany za atrakcyjny przez potencjalnych klientów.

Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji lub oferty lokali mieszkaniowych dokonana przez Spółkę na etapie planowania danego projektu, oraz brak możliwości realizacji projektów zgodnie z założeniami mogą przełożyć się na trudności ze sprzedażą lokali za zakładaną cenę, w określonym czasie i, w rezultacie, mogą przełożyć się na konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć istotny wpływ na rentowność, która zostanie osiągnięta dla danego projektu deweloperskiego.

W przypadku gdyby okazało się, iż dany projekt jest postrzegany jako mniej atrakcyjny przez potencjalnych klientów niż to zakładała Spółka JHM DEVELOPMENT S.A., najprawdopodobniej nie będzie możliwe uzyskanie prognozowanych dochodów ze sprzedaży lokali, a czas sprzedaży lokali może się znacznie wydłużyć. Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.11 Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiającą realizację zadawałających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, JHM DEVELOPMENT S.A. nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej ilości atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie 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 i Spółka nie może także zapewnić, że obecnie lub w przyszłości negocjowane zakupy gruntów pod projekty deweloperskie zostaną zakończone nabyciem tych gruntów zgodnie z jej założeniami.

Ograniczenia i problemy w nabywaniu atrakcyjnych gruntów do realizacji projektów deweloperskich mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.12 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich to skomplikowany, często przebiegający 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 z założonym PUM i w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,

- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

4.7.13 Ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane

Kluczowym aspektem realizacji inwestycji budowlanych w szczególności deweloperskich jest sprawna realizacja projektu przez generalnego wykonawcę robót budowlanych i innych podwykonawców prac budowlanych, w tym w szczególności prac wykończeniowych. Spółki z Grupy podejmują współpracę z wyselekcjonowanymi podmiotami budowlanymi, które posiadają niezbędne doświadczenie, urządzenia, maszyny i środki, by podjąć się realizacji inwestycji. Nie można jednak wykluczyć, iż nie wystąpią problemy z realizacją projektu ze strony podmiotów wykonujących prace budowlane bądź wykończeniowe. Problemy mogą dotyczyć zgodności wykonanych usług i użytych materiałów w porównaniu do specyfikacji technicznej projektu oraz ich jakości, jak również harmonogramu przebiegu prac. Dodatkowo komplikacje mogą mieć charakter koniunkturalny – np. w okresie kryzysu finansowego 2008 – 2010, szereg podmiotów wykonujących usługi budowlane miało problemy z funkcjonowaniem. Ponieważ wystąpienie kolejnych kryzysów finansowych nie może być wykluczone, nie można również wykluczyć pogorszenia koniunktury lub komplikacji w branży robót budowlanych, w tym takiego pogorszenia, że szereg podmiotów budowlanych będzie miało problemy z funkcjonowaniem i kontynuacją prowadzonych prac.

Ponadto, u podmiotów wykonujących prace budowlane mogą wystąpić inne problemy natury operacyjnej, które przełożą się na wzrost kosztów dla Grupy i wydłużenie harmonogramu prowadzonego projektu. Takie wydarzenia mogą obejmować np. strajki czy inne wydarzenia typu „siła wyższa”, zmiany kluczowych pracowników, czy problemy z jakością wykonywanych prac, które będą wymagać kosztownych poprawek.

Wystąpienie jakichkolwiek istotnych, negatywnych czynników u podmiotów realizujących prace budowlane bądź wykończeniowe może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.7.14 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektów

Kluczowe dla pomyślnego rozwoju Grupy jest realizowanie projektów deweloperskich zgodnie z założonymi kosztami, co gwarantuje odpowiednią zyskowność inwestycji i wygenerowanie środków pieniężnych, które mogą być użyte na dalszy rozwój. Ze względu na możliwość wystąpienia istotnych komplikacji podczas realizacji projektów deweloperskich istnieje ryzyko zwiększenia – w tym znacznego – kosztów realizacji inwestycji. Na wypadek wystąpienia istotnych problemów ze współpracą z danym wykonawcą robót budowlanych może zaistnieć konieczność zaangażowania innego wykonawcy, którego ceny będą wyższe niż pierwotnie zakładano, może nastąpić nieprzewidziany wzrost cen materiałów budowlanych oraz wzrost opłat administracyjnych niezbędnych do sfinalizowania inwestycji. Konieczne może również być dokonanie

kosztownych zmian lub poprawek w realizowanym projekcie co przełoży się na wzrost kosztów projektu. Istotny wzrost kosztów w trakcie realizacji projektu deweloperskiego przekłada się na niższą dochodowość projektu i ogólnie negatywnie przekłada się na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe. Praktyka zawierania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. umów z głównym wykonawcą prac budowlanych dla danej inwestycji, chroni w znacznym stopniu przed wahaniami cen materiałów i prac budowlanych, aczkolwiek w okresie od dokonania zakupu danej działki inwestycyjnej do podpisania umowy na wykonanie prac budowlanych Spółka w pełni ponosi to ryzyko.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które przekładają się na istotny wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.15 Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Kluczowe dla pomyślnego rozwoju Grupy jest realizowanie projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem. Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, trwającym co najmniej kilkanaście miesięcy, a często przekraczającym okres 2 lub 3 lat od daty zakupu gruntu. Podczas gdy już od czasu zakupu gruntu Spółka ponosi znaczne koszty, przychody pojawiają się dopiero w końcowej fazie inwestycji a często dopiero po jej zakończeniu. W ostatnich latach wyraźna tendencja na polskim rynku mieszkaniowym to rosnący udział w sprzedaży już wybudowanych, gotowych lokali. Coraz rzadsze są sytuacje, gdy klienci kupują lokale w fazie projektowej bądź gdy projekt jest dopiero w trakcie realizacji. W związku z horyzontem czasowym realizacji projektów deweloperskich i zmianami zachowań kupujących lokale, realizacja projektów zgodnie z założonym harmonogramem ma priorytetowe znaczenie.

Jakiegokolwiek opóźnienia u podmiotów z którymi JHM DEVELOPMENT S.A. współpracuje przy realizacji projektów może się przełożyć na przedłużenie harmonogramu realizacji inwestycji. W tym, w szczególności wystąpienie następujących czynników może się przełożyć na opóźnienia harmonogramu:

- Nieprzewidziane komplikacje dotyczące gruntów (wody gruntowe, znaleziska archeologiczne, nieoznaczone na mapach instalacje wodne, ciepłownicze, bądź kanalizacyjne, wyjątkowo niesprzyjające warunki pogodowe np. intensywne opady itd.),
- Opóźnienia w pracach wykonawców budowlanych lub opóźnienia w dostawie materiałów budowlanych bądź potrzebnego sprzętu,
- Opóźnienia związane z pozwoleniami administracyjnymi niezbędnymi do rozpoczęcia i do oddania inwestycji do użytkowania,
- Opóźnienia ze strony instytucji finansujących przy uruchomieniu kredytu.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju JHM DEVELOPMENT S.A..

Wystąpienie któregoś z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie harmonogramu realizowanych projektów może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.16 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego 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 Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.. 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 Spółki 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.

4.7.17 Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce

Najistotniejszymi kategoriami kosztowymi prowadzonych inwestycji budowlanych są materiały i usługi budowlane. Ceny materiałów budowlanych są uzależnione są szeregu czynników z czego najważniejsze to zmiany cen podstawowych surowców takich jak, cement, paliwo, energia elektryczna, stal zbrojeniowa, metale nieżelazne, itd. Zmiany cen materiałów i usług budowlanych powodowane są zmianami sytuacji na rynku międzynarodowym jak i lokalnym w zakresie balansu między popytem z podażą oraz dodatkowymi czynnikami takimi jak tendencje demograficzne, czy wahania kursów walut. Praktyka zawierania przez Spółki z Grupy umów z głównymi wykonawcami lub podwykonawcami prac budowlanych dla danej inwestycji, chroni ją w znacznym stopniu przed wahaniami cen materiałów i prac budowlanych. W przypadku projektów deweloperskich w okresie od dokonania zakupu danej działki inwestycyjnej do podpisania umowy na wykonanie prac budowlanych Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w pełni ponosi to ryzyko.

Wystąpienie czynników przekładających się na nieoczekiwany, istotny wzrost cen materiałów budowlanych w Polsce i na rynkach lokalnych, gdzie prowadzą działalność Spółki może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.7.18 Ryzyko związane z niekorzystnymi zmianami cen i wartości gruntów oraz uzyskania pozwolenia budowlanego z niższym niż zakładano poziomem PUM

Podstawą do planowania i realizacji inwestycji deweloperskich przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A. jest posiadany bank gruntów. Ze względu na nierzadko kilkuletni okres przygotowania inwestycji Spółka ta przez dłuższy czas jest właścicielem gruntów. Aktualna wartość posiadanych gruntów jak i cena ich nabycia ma istotne znaczenie dla zyskowności realizowanej inwestycji. Nie można wykluczyć, iż przynajmniej w przypadku niektórych działek, nie pojawią się uwarunkowania przekładające się na spadek ich wartości, włączając w to sytuacje, gdy wystąpi spadek wartości działek poniżej ceny ich nabycia przez JHM DEVELOPMENT S.A..

Dodatkowo przy rozważaniu zakupu każdej działki Spółka rozważa szczegółowo możliwości jej zabudowy i przyjmuje pewne założenia dotyczące łącznej powierzchni użytkowej, którą będzie można w wypadku danej inwestycji uzyskać (parametr PUM). PUM jest parametrem o kluczowym znaczeniu dla każdej inwestycji, często decydujący o jej nabyciu lub odstąpieniu od transakcji (niektóre działki są nabywane już z wydanymi warunkami zabudowy określającymi PUM, podczas gdy inne nabywa się bez warunków zabudowy i wtedy niezbędne jest poczynienie założeń dotyczących możliwego do uzyskania PUM). W przypadku nabycia działek bez wydanych warunków zabudowy istnieje ryzyko co do wartości PUM jaki będzie zawarty w wydanej decyzji administracyjnej.

Wystąpienie jakichkolwiek negatywnych czynników przekładających się na spadek wartości posiadanych gruntów lub na zmniejszenie się możliwego do uzyskania PUM dla danej inwestycji, może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.19 Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Grupa czerpie ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i, że z 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 mieszkaniowych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkaniowych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. . W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wchodząca w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A. 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 na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.20 Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmiot zależny, spółkę Marywilska 44

Od 22 grudnia 2010 r. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wchodząca w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD posiada pakiet kontrolny spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., która jest właścicielem i zarządza największym kompleksem hal handlowych w obrębie M.S. Warszawy. Hale handlowe zostały uruchomione we wrześniu 2010 r. Ze względu na krótki okres funkcjonowania hal spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., długoterminowa ocena jej perspektyw biznesowych jest obciążona ryzykiem, i nie można wykluczyć, iż zarządzanie halami handlowymi spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nie będzie związane z występowaniem komplikacji i ryzyk, które przełożą się na dodatkowe koszty, komplikacje i zaangażowanie czasu kierownictwa Spółki. Nie można również wykluczyć sytuacji, że hale handlowe nie będą generować założonych przychodów i osiągać satysfakcjonującej dochodowości.

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

4.7.21 Ryzyko związane z rozbudową hal handlowych przez spółkę Marywilska 44

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wchodząca w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD zamierza rozbudować Centrum Hal Targowych spółki Marywilska 44 z 6 do 8 hal. Taka rozbudowa wiąże się z realizacją skomplikowanego i dużego projektu, z wysokimi nakładami kapitałowymi, uzyskaniem stosownych pozwoleń i koniecznością zintegrowania nowych obiektów z już istniejącymi. Biorąc pod uwagę krótką historię funkcjonowania spółki Marywilska 44 nie można wykluczyć sytuacji, iż rozbudowa hal handlowych nie przełoży się na oczekiwany długoterminowy wzrost przychodów z wynajmu powierzchni handlowej i realizację zadowalających marż. Dodatkowo istnieje ryzyko związane z uzyskaniem finansowania na realizację projektu rozbudowy hal spółki Marywilska 44. Uzyskanie takiego finansowania przy rozsądnych kosztach oprocentowania może być trudne bądź niemożliwe.

Poniesienie dużych nakładów na rozbudowę hal spółki Marywilska 44 jest obarczone szeregiem ryzyk, które gdyby się zmaterializowały, choćby częściowo, mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

4.7.22 Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów hipotecznych dla kupujących lokale mieszkaniowe i dla deweloperów

W latach 2008-2010, gdy wystąpił międzynarodowy kryzys finansowy, banki w Polsce zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych. Ponieważ duża część banków działających w Polsce jest kontrolowana przez instytucje finansowe z innych krajów, może się zdarzyć, że banki te zaostrzą politykę udzielania kredytów w związku z czynnikami niezależnymi od sytuacji na rynku polskim. Niezależnie od decyzji banków, pewne ograniczenia w dostępności kredytów mogą się również pojawić na skutek decyzji uprawnionych instytucji, np. Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła w ostatnich latach dodatkowe wymogi dla osób, które chciałyby się starać o kredyt w walutach obcych.

Polityka Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wchodząca w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i stara się być przygotowaną na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla deweloperów. Z drugiej strony Spółka stara się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planuje 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 dla deweloperów oraz kredytów hipotecznych dla osób planujących zakup nieruchomości może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

4.7.23 Ryzyko zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy

Negatywne trendy w koniunkturze gospodarczej Polski bądź Unii Europejskiej, takie jak wystąpienie kryzysu finansowego, czy wzrost stopy bezrobocia mogą negatywnie wpływać na sytuację finansową potencjalnych nabywców mieszkań i domów Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD co z kolei może skutkować zmianą ich planów co do zakupu nieruchomości oraz ograniczeniem ich zdolności kredytowej a perspektywy instytucji finansowych. Dodatkowo utrata wartości złotego w stosunku do walut w których są udzielane kredyty hipoteczne w Polsce, w szczególności do franka szwajcarskiego, może ograniczyć możliwości nabycia lokali przez znaczną grupę potencjalnych klientów Spółki.

Zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki może się bezpośrednio przełożyć na osłabienie popytu na oferowane przez Spółkę do sprzedaży lokale i domy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

4.7.24 Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego

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. Obecna sytuacja gospodarcza w Polsce i na świecie daje przesłanki do prognozowania niewielkiego wzrostu wysokości stóp procentowych co może wpłynąć na wysokość kosztów finansowych.

Realizacja dużych projektów deweloperskich jest długotrwałym i kapitałochłonnym procesem, w trakcie którego z reguły deweloperzy korzystają z zewnętrznego finansowania dłużnego. Przy realizacji swoich inwestycji Spółka korzysta z oprocentowanego finansowania zewnętrznego, głównie w postaci bankowych kredytów, choć w przyszłości Spółka rozważy również inne źródła finansowania zewnętrznego, np. emisja obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych jakie posiada Spółka jest uzależnione od stopy referencyjnej WIBOR, w konsekwencji Spółka jest narażona na ryzyko istotnego wzrostu kosztów obsługi zaciągniętych kredytów gdyby nastąpił wzrost stopy referencyjnej WIBOR.

Istotny wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.7.25 Ryzyko związane z awarią mediów, Internetu lub systemów informatycznych, oraz baz danych

Działalność Grupy jest uzależniona od zapewnienia odpowiednich usług i mediów oraz od prawidłowego funkcjonowania systemów informatycznych. Dostęp do usług i mediów typu energia elektryczna, woda, ogrzewanie lub klimatyzacja jest konieczny dla prowadzenia działalności w halach handlowych, dla funkcjonowania biur Grupy oraz dla realizacji projektów deweloperskich. Systemy informatyczne Grupy obejmują system księgowy, system zarządzania projektami i bazami danych oraz dostęp do internetu. Grupa wdrożyła procedury zapewniające dostęp do niezbędnych usług i mediów oraz bezpiecznego działania swoich systemów informatycznych, jednakże nie można wykluczyć zaistnienia sytuacji, kiedy będą mieć miejsce nieprzewidywalne wewnętrzne lub zewnętrzne przerwy w dostępie do mediów, w tym nagłe, częste i długotrwałe awarie infrastruktury zaopatrzenia w energię elektryczną, ogrzewanie, wodę, oraz awarie systemu informatycznego, łączy internetowych lub naruszenie zabezpieczeń systemu informatycznego.

4.7.26 Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości, ryzyko wywłaszczeniowe i reprivatyzacyjne

Niezależnie od czynionych przez Spółki z Grupy starań związanych z badaniem stanu prawnego przed nabyciem poszczególnych nieruchomości, nie można wykluczyć ryzyka istnienia wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się już w trakcie lub po zakończeniu inwestycji, np. w sytuacji wystąpienia osób trzecich z roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Ponadto, Skarb Państwa lub organy samorządu terytorialnego mogą podjąć decyzję o przeznaczeniu nieruchomości Spółki na cele publiczne co wiązałoby się z ich wywłaszczeniem.

Wystąpienie wad prawnych, roszczeń reprivatyzacyjnych lub wywłaszczenie nieruchomości Spółki może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

4.7.27 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 z Grupy przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyk związanych z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sprawozdania Spółki z Grupy nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Grupa będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

4.7.28 Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Jednym z dwóch głównych obszarów działalności Grupy jest działalność deweloperska. Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkaniowych 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 Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji JHM DEVELOPMENT S.A., która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci nie wystąpią również do niego z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez JHM DEVELOPMENT S.A. standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółka deweloperska ponosi także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych mieszkań. Termin podniesienia tych roszczeń wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. działająca jako inwestor jest zobowiązana 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.

4.7.29 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi polisy z tytułu ubezpieczenia

Wszystkie inwestycje Spółek z Grupy są ubezpieczone. W przypadku zniszczenia budynków min.: na skutek pożaru, zalania wodą lub z innych przyczyn, Spółki mogą ponieść szkodę przewyższającą wartość polisy ubezpieczeniowej. Ponadto, polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają szkód powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców. W przypadku wystąpienia zdarzeń, których polisa ubezpieczeniowa nie obejmuje, bądź wartość szkody jest wyższa niż wartość polisy, Spółki z Grupy MIRBUD S.A. mogą stracić część zainwestowanych środków, lub może być zmuszony do poniesienia dodatkowych znacznych kosztów.

4.7.30 Ryzyko związane z zawieraniem przez Spółki z Grupy transakcji z podmiotami powiązanymi

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółki z Grupy wielokrotnie zawierały umowy z podmiotami powiązanymi. Dzięki temu można było zoptymalizować koszty i działalność z perspektywy całej grupy kapitałowej MIRBUD S.A.. Jednak ze względu na zawieranie umów z podmiotami powiązanymi Spółka może być przedmiotem kontroli przez organy skarbowe. Co do zasady umowy z podmiotami powiązanymi powinny być zawierane na zasadach rynkowych. W przypadku stwierdzenia przez organ skarbowy różnic pomiędzy wartością rynkową, a wartością zawartej umowy z podmiotem powiązanym, i niemożnością by te różnice satysfakcjonująco wyjaśnić, Spółka z Grupy lub podmioty z nią powiązane, być narażone na przeszacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych oraz na nałożenie kar administracyjnych przez organy skarbowe.

4.7.31 Ryzyko związane z brakiem komitetu audytu

Na podstawie Ustawy z dnia 07.05.2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym w strukturze Emitenta papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym państwa UE powinien działać komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej 3 członków, powołanych spośród członków rady nadzorczej emitenta. Ponadto co najmniej jeden członek komitetu audytu powinien spełniać wymagania ustawowe, a w szczególności warunki niezależności oraz posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Obecnie w strukturze Spółek z Grupy nie działa komitet audytu, a jego funkcje sprawuje Rada Nadzorcza. W przyszłości tego typu komitet może zostać powołany.

4.7.32 Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych

Gros klientów Spółki zależnej MIRBUD S.A. - JHM DEVELOPMENT S.A. stanowią konsumenci indywidualni. Jest to grupa uczestników obrotu gospodarczego szczególnie chroniona w kontaktach z przedsiębiorcami. Zgodnie z przepisami prawa konsumenckiego wszelkie postanowienia umów nie uzgodnione indywidualnie z konsumentem nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (klauzule abuzywne). Z mocy prawa nie obowiązują one

konsumentów. Rejestr Niedozwolonych klauzul umownych prowadzi Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który dokonuje wpisów do rejestru na podstawie orzeczeń Sądu Ochrony Konsumentów i Konkurencji lub Sądu Apelacyjnego w Warszawie, w przypadku odwołania od jego decyzji. Dotychczasowa linia orzecznicza ww. sądów wskazuje, iż jest ona często niekorzystna dla przedsiębiorców. Nie można wykluczyć, iż w umowach stosowanych przez ww. Spółkę znajdują się klauzule, które mogą być uznane za takie niedozwolone postanowienia umowne. W przypadku usunięcia tych zapisów pozycja ww. Spółki względem konsumentów uległaby osłabieniu. Ponadto nie można wykluczyć, iż część postanowień umownych może być sprzeczna z prawem bezwzględnie obowiązującym.

JHM DEVELOPMENT S.A. na bieżąco monitoruje decyzje Sądu Ochrony Konsumentów i Konkurencji lub Sądu Apelacyjnego w Warszawie. W przypadku zidentyfikowania niedozwolonych klauzul umownych w umowach zawieranych między ww. Spółką lub Spółkami z Grupy i klientami, może dojść do konieczności zmian części umów i może dojść do osłabienia pozycji Spółki w relacji z jego klientami jak również do wystąpienia dodatkowych kosztów. Wystąpienie powyżej opisanej sytuacji może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. i Grupy.

4.7.33 Ryzyko związane z nierealizowaniem polityki dywidendy

Spółki z Grupy nie mogą zagwarantować, iż polityka wypłaty dywidendy będzie realizowana. Poziom dywidendy zależy przede wszystkim od wyników finansowych każdej ze Spółek, a także od rezerw kapitałowych oraz planów Grupy na przyszłość, poziomu sprzedaży, koniunktury na rynku, kosztów działalności itd. Ponadto plany dywidendy mogą ulec zmianom w zależności od zmian na rynku.

4.7.34 Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierzają 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 rynku działalności Spółek lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, Grupa MIRBUD . będzie miała utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub Spółki 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 MIRBUD S.A. uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie żadnych zagrożeń dla jego terminowej obsługi.

Strategia Grupy MIRBUD przewiduje, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane lub inwestycji deweloperskich i rozliczane po zakończeniu procesu realizacji.

4.7.35 Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem

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

Dla zmniejszenia ryzyka związanego z ew. brakiem organu Spółek, obie wprowadziły do Statutu §, który określa liczebność członków Zarządu. Liczbę członków Zarządu określono od 1 do 3. Ponadto zgodnie ze Statutem członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Gdyby ew. nastąpiło zdarzenie powodujące opróżnienie bądź niemożność sprawowania swojej funkcji przez Panią Halinę Mirgos, Rada Nadzorcza władna jest w każdym czasie odpowiednio szybko powołać nowe władze Spółki.

4.7.36 Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółki z Grupy 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 Spółki zagrożone mogą być ryzykiem płacenia kar umownych.

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

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- MIRBUD S.A. wdrożył i stosuje Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 w 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 2005-2009 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń. W 2011 Spółki z Grupy poniosła nakłady z tytułu kar umownych jednak miały one charakter incydentalny i jednorazowy.

4.7.37 Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Zasadniczym zakresem działalności MIRBUD S.A. i PRDiM sp z o.o. jest działalność budowlana.

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki z Grupy preferują 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 Spółek z Grupy.

4.7.38 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 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 i pożyczki Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2011r

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2011 roku.

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na	Kwota kredytu krótko-terminowego w tys zł
					30.06.2011 w tys zł	
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	15 000	04.06.2011r.-03.06.2012r.	11 882	11 882
INWESTYCYJNY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	4 334	24.01.2007r.-01.01.2012r.	533	533
OBROTOWY	BRE Bank	WIBOR 1M + marża banku	10 000	01.04.2011r.-30.03.2012 r.	9 750	9 750
OBROTOWY	ING Bank Śląski	WIBOR 1M + marża banku	40 000	05.09.2007r.-30.09.2011r.	34 008	0
INWESTYCYJNE	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	4 788	09.07.2007r.-01.07.2012r.	990	990
OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	5 000	29.04.2011r.-28.04.2012r.	5 058	5058
INWESTYCYJNY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	21 000	04.03.2008r.-01.03.2023r.	17 202	1 440
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	20 000	30.04.2008r.-01.07.2011r.	2 300	2 300
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	02.09.2008r.-01.09.2011r.	4 300	4 300
INWESTYCYJNY	BANK BPH S.A.	WIBOR 1M + marża banku	221	16.04.2009r.-15.04.2014r.	134	43
INWESTYCYJNY	MERCEDES BENZ BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	350	12.10.2009r.-13.10.2014r.	281	71
OBROTOWY	BGŻ S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	12.10.2010r.-11.10.2011r.	8 345	8 345
RAZEM			140 673		94 250	44 712

Tabela. Zadłużenie JHM Development S.A. z tytułu kredytów i pożyczek wg stanu na 30.06.2011r

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 30.06.2011 w tys zł	Kwota kredytu krótko- terminowego w tys zł
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 3M + marża banku	11 500	09.09.2010r.- 30.06.2012r..	8 861	8 861
OBROTOWY	Bank BGŻ	WIBOR 3M + marża banku	10 000	17.06.2011r.- 17.06.2013r.	10 000	5 000
HIPOTECZNY	NOBLE BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	4 990	27.05.2009r.- 07.07.2019r..	4 437	285
POŻYCZKA	MIRBUD S.A.	8%	19 000	22.03.2010r.- 16.12.2013r.	19 000	
POŻYCZKA	MIRBUD S.A.	8%	8 860	22.03.2010r.- 16.12.2013r.	8 860	
RAZEM					51 158	14 146

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Marywilka 44 sp z o.o. wg stanu na dzień 30 czerwca 2011 roku.

Rodzaj kredytu	Nazwa finansującego	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na	Kwota zobowiązań krótko- terminowego w tys zł
					30.06.2011 w tys zł	
kredyt	Deutsche bank PBC	Wibor 3M+ marża	20 000	3 lata	12 195	5.853
pożyczka	Mirbud S.A.	Wibor 3M+ marża	37 800	8 lat	37 800	
pożyczka	JHM DEVELOPMENT	Wibor 3M+ marża	3 400	7 lat	3 400	
razem			61 200		53 395	5.853

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek PBDiM SPÓŁKA z o.o. wg stanu na dzień 30 czerwca 2011 roku.

Rodzaj kredytu	Nazwa finansującego	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 30.06.2011 r 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	210	210
INWESTYCYJNY	BRE Bank SA	WIBOR 1M + marża banku	3 302	2006-08-04 2011-09-30	209	209
RAZEM			8 302		419	419

4.8.2 Poręczenia

Większość poręczeń udzielonych przez Spółki w Grupie udzieliła Spółka MIRBUD S.A. za jednostki zależne JHM DEVELOPMENT S.A., PRDiM sp z o.o. w Kobylni, Marywilka 44 sp z o.o. Stanowią one zabezpieczenie kredytów zaciągniętych przez spółkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A. na realizacji inwestycji deweloperskich, zabezpieczenie uzyskanego limitu na gwarancje ubezpieczeniowe PRDiM sp z o.o. oraz kredytu inwestycyjnego refinansujące koszty inwestycji w hale targowe udzielonego spółce Marywilka 44 sp o.o.

Tabela: Zobowiązania z tytułu udzielonych przez MIRBUD S.A. poręczeń według stanu na dzień 30 czerwca 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 30.06.2011r 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	4 437
2	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 09-09-2010 do 30-06-2012	11 500	17 250	8 861
3	umowa kredytu	DEUTSCHE BANK S.A.	Marywilska 44 sp z o.o	od 14.02.2011 do 15.07.2017	20 000	40 000	18 048
4	umowa o limit na udzielanie gwarancji	Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów sp z o.o.	od 13.06.2011 do 12.06.2012	7 800	7 800	0
5	umowa kredytu	BGŻ S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 17.06.2011 do 17.06.2016	10 000	15 000	10 000
	RAZEM				44 290	75 030	41 346

Tabela: Zobowiązania z tytułu udzielonych przez PRDiM sp zo.o. w Kobylni. poręczeń według stanu na dzień 30 czerwca 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 30.06.2011r 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	2012-01-01 2013-01-01	800	800	0,00
	RAZEM				3 466	3 466	2 666

4.8.3 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 MIRBUD S.A. inwestorom, powstałe, trwające i wygasłe w okresie od 01.01.2011r. – do 30.06.2011r przedstawiają się następująco:

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji należytego wykonania umów budowlanych udzielone inwestorom przez MIRBUD S.A.

lp.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w tys zł
1	STU HESTIA S.A. w Sopocie, ul. Hestii 1	6 725
2	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II	6 442
3	WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. w Warszawie, ul. Chmielna 85/87	7 082
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	20 249

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone inwestorom przez MIRBUD S.A.

l.p.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w zł
1	STU HESTIA S.A. w Sopocie, ul.Hestii 1	33 563
2	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II	4 729
3	WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. w Warszawie, ul. Chmielna 85/87	3 507
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	41 799

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności udzielone przez MIRBUD S.A.

l.p.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w zł
1	BANK MILLENIUM S.A. Warszawa	2 933
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	2 933

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji należytego wykonania, gwarancji usunięcia wad i usterek umów budowlanych udzielone inwestorom przez PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylni

lp.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w zł
1	EULER HERMES	2 675
2	PZU SA	371
3	PTU SA	128
4	Allianz Polska	93
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	3 267

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone inwestorom przez PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylarni - stan na 30.06.2011 r.

I.p.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w tys zł
1	EULER HERMES	2 291
2	PZU SA	643
3	PTU SA	54
4	Allianz Polska	28
5	Warta SA	77
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	3 093

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

4.8.4 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym 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: Pożyczki udzielone według stanu na dzień 30.06.2011r

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy w tys zł	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty w tys zł	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM DEVELOPMENT S.A.	19 000	PLN	19 000	8%	16.12.2013	Inwestycja Skierniewice ul Trzcńska
JHM DEVELOPMENT S.A.	8 860	PLN	8 860	8%	16.12.2013	Inwestycja Brzeziny
Marywilska 44 sp z o.o.	37 800	PLN	37 800	WIBOR 3M + marża w wysokości 2,5 %	31.12.2019	Spłata zobowiązań w tytułu robót budowlanych na budowie Centrum Hal Targowych Marywilska
Razem	65 660		65 660			

W okresie sprawozdawczym spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła pożyczki podmiotowi powiązanemu Marywilska 44 Sp z o.o.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy w tys zł	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty w tys zł	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
Marywilska 44 Sp z o.o.	3 400	PLN	3 400	Wibor 3M+ marża	30.09.2018r	Spłata zobowiązań
Razem	3 400		3 400			

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

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1 Umowy ubezpieczenia

5.1.1 Umowy ubezpieczenia zawarte przez MIRBUD S.A.

- W dniu 21.03.2011r spółki MIRBUD S.A. i JHM DEVELOPMENT S.A. zawarły z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. umowę kompleksowego ubezpieczenia przedsiębiorstwa od wszelkich ryzyk nr 5/MIRBUD/2010 z okresem ubezpieczenia od 01.04.2011 do 31-03-2011r
- W dniu 09.06.2011 MIRBUD S.A. zawarła 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 05.04.2011r MIRBUD S.A. zawarła z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. aneks nr 5/2010 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. zawarła 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 lipca 2011r MIRBUD S.A. zawarła 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.

5.1.2 Umowy ubezpieczenia zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD

JHM DEVELOPMENT S.A. wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. objęte są 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.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. Wartą umowę na okres jednego roku na ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej. Zestawienie umów ubezpieczeniowych zawartych przez PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylarni przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Umowy ubezpieczeniowe zawarte przez PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylarni stan na 30.06.2011r

lp.	Ubezpieczyciel	Umowa	Ważna od:	Ważna do:	Uwagi	Limit ubezpieczenia w zł
1	Warta SA	Umowa TO/UL/27/2008	2008-08-18		umowa nie została przedłużona-nie wygasły gwarancje ubezpieczeniowe	7 000 000,00
2	PZU SA	UO/GKR/98/10-081	2010-06-24	2011-06-23	umowa w trakcie przedłużania	7 000 000,00
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					40 300 000,00

5.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółki z Grupy w okresie 01.01.2011r-30.06.2011r

5.2.1 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2011r-30.06.2011r

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółkę MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2011-30.06.2011r

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2011-01-05	25 775 000,00 zł	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	15 769 000,00 zł	Gmina Michałowice	Budowa Urzędu Gminy Michałowice wraz z infrastrukturą techniczną
2011-02-28	45 051 210,00 zł	Międzynarodowe Targi Lubelskie S.A.	Kompleksowe wykonanie inwestycji budowlanej – Hala Wystawienniczo Targowa w Lublinie
2011-03-10	2 256 982,52 zł	Powiat Chełmski	Wykonanie robot budowlanych na realizowanej inwestycji pod nazwą "Budowa południowej obwodnicy miasta Chełmna, łączącej drogę wojewódzką nr 550 z drogą krajową nr 1"
2011-04-27	105 780 000,00 zł	BAWEŁNIANKA sp z o.o.	Budowa Centrum Handlowego Bawełnianka
2011-05-18	14 514 867,15,00 zł	PLC POLAND 13 sp z o.o.	Budowa budynku magazynowo biurowego
2011-06-01	28 905 000,00 zł	BRICOMAN POLSKA S.A.	Budowa marketu budowlanego
2011-06-28	11 481 030,84 zł	PLC POLAND 28 sp z o.o.	Budowa budynku magazynowo biurowego

5.2.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2011r -30.06.2011r

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM SPÓŁKA z o.o. w okresie 01.01.2011-30.06.2011r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2011 01 25	1 335 449,13	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	3 497 574,54	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	1 291 500,00	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	4 688 272,11	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	6 421 353,25	Gmina Świecie, ul. Wojska Polskiego 124, Świecie	Uzbrojenie Strefy Rozwoju Gospodarczego VISTULA PARK II w Sulnowie.
2011 06 06	1 360 899,59	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.

W okresie sprawozdawczym spółki JHM DEVELOPMENT S.A. i Marywilka 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 MIRBUD S.A. nie miały miejsca zdarzenia mogące mieć znaczący wpływ na jego przyszłe wyniki finansowe.

6. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

W oparciu o sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2010 roku opublikowane w raporcie okresowym z dnia 21 lutego 2011 roku i częściowe wyniki bieżącego 2011 roku spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD (w tym dokonaną w 2010r akwizycję PRDiM sp z o.o. w Kobylarni) a także parametry zawartych kontraktów, które mają zostać zrealizowane w bieżącym roku Zarząd Spółki przekazał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 14/2011 z dnia 03.03.2011r 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 oparciu o wyniki finansowe Grupy osiągnięte na dzień 30.06.2011r Zarząd MIRBUD S.A. potwierdza realizację założonych dla Grupy prognoz.

8. OPIS GŁÓWNYCH STOSOWANYCH W SPÓŁKACH Z GRUPY MIRBUD 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 Spółki sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki 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 jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółek z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej każdej Spółki 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.

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 30 czerwca 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 30.06.2011r.

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.

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 w grupie MIRBUD

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

Na dzień 30.06.2011r. 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	z przekształcenia	22.12.2006r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	z przekształcenia	22.12.2006r.
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 30 czerwca 2011 roku przedstawiała się następująco

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	31 726 722	42,30%
Pioneer Peakao Investment Management S.A.	6 179 380	8,24%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	4 259 824	5,68%
Pozostali akcjonariusze	32 834 074	43,78%
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 posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2010r. wynosił 95 670 000,00 zł (dziewięćdziesiąt pięć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 95 670 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Akcje te zostały w całości opłacone.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2010 roku była następująca:

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
MIRBUD S.A.	90 000 000	94,07%
Jerzy Mirgos	5 670 000	5,93%
Razem	95 670 000	100,00%

W dniu 14.01.2009 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 1/2009 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 13.000.000 zł, tj. z kwoty 77.000.000 zł do kwoty 90.000.000 zł poprzez utworzenie nowych 130.000 udziałów o wartości 100 zł każdy. W dniu 16.01.2009 roku spółka MIRBUD S.A. złożyła oświadczenie o objęciu udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki (Repertorium A nr 350/2009).

W dniu 23.09.2010 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 13/2010 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 5.670.000 zł, tj. z kwoty 90.000.000 zł do kwoty 95.670.000 zł poprzez utworzenie nowych 56.700 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Ponadto Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 15/2010 o wyrażeniu zgody na objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym w całości przez Pana Jerzego Mirgos i pokrycie ich wkładem pieniężnym w kwocie 8.505.000 zł (cena emisyjna). W dniu 7.10.2010 roku Pan Jerzy Mirgos złożył oświadczenie o przystąpieniu do Spółki i objęciu udziałów.

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

W dniu 24.11.2010 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 19/2010 o przekształceniu Spółki JHM DEVELOPMENT sp. z o.o. w JHM DEVELOPMENT S.A. (Repertorium A nr 6387/2010). Jednocześnie wspólnicy Spółki zgodzili się na przyjęcie Statutu JHM DEVELOPMENT S.A. w brzmieniu nadanym mu przez założycieli spółki akcyjnej (Repertorium A nr 6380/2010).

W dniu 10.12.2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał Spółkę do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000372753 z kapitałem zakładowym w kwocie 95.670.000 zł podzielonym na 95.670.000 akcji serii A.

W dniu 16.12.2010 roku uchwałą Zarządu nr I/2010 Spółka podjęła decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę 29.330.000 zł, tj. do kwoty 125.000.000 zł poprzez emisję 29.330.000 akcji serii B. Akcje serii B zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 04.03.2011 roku.

Spółka pozyskała w ramach emisji akcji serii B około w 44 mln zł, którą przeznaczyła w całości na spłatę zobowiązań wobec MIRBUD S.A. głównie związanych z nabyciem 90% udziałów w Spółce Marywilska 44 sp z o.o.

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.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2011r. wynosi 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Udziały te zostały w całości opłacone.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego JHM DEVELOPMENT S.A. na 30 czerwca 2011 roku

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,00%
Pioneer TFI	7 880 000	6,31%
Inwestorzy instytucjonalni	14 607 500	11,68%
Pozostali	12 512 500	10,01%
Razem	125 000 000	100,00%

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 SA.

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. Zgodnie z brzmieniem uchwały nr V/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 23.02.2011 roku Spółka wyemituje od 10 do 56 obligacji na okaziciela zbywalnych serii A, zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii C („Obligacje”). Wartość nominalna każdej Obligacji wynosi 1.000.000 zł a łączna wartość nominalna emisji Obligacji wynosi od 10.000.000 zł do 56.000.000 zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa cenie nominalnej i wynosi 1.000.000 zł za każdą Obligację. Obligacje są oprocentowane zmiennym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżą 5% w skali roku.

Zgodnie z uchwałą nr X/2011 Zarządu Emitenta z dnia 6 maja 2011 roku zostało przydzielonych łącznie 11 obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000.000 zł każda. Obligacje serii A przydzielono siedmiu podmiotom, z których żaden nie objął więcej niż 4 obligacji. Obligatariusze nie należą również do podmiotów powiązanych z Emitentem w rozumieniu MSR 24.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji powiększonej o należne odsetki. Obligacje, które nie zostaną zamienione na akcje serii C ani wcześniej

wykupione, zostaną wykupione przez Spółkę w pierwszym dniu roboczym po upływie 36 miesięcy od daty przydziału Obligacji.

Obligatariuszom Obligacji przysługuje prawo objęcia Akcji zwykłych na okaziciela serii C w zamian za posiadane Obligacje, na poniższych warunkach:

- liczba akcji serii C przyznanych w zamian za jedną Obligację będzie równa zaokrąglonemu w dół do najbliższej liczby całkowitej ilorazowi wartości nominalnej Obligacji oraz ceny zamiany akcji serii C wydawanych w zamian za obligacje zamienne,
- cena zamiany Obligacji serii A na Akcje serii C będzie równa 2,80 zł, co oznacza, że na każde 2,80 zł wartości nominalnej Obligacji serii A przypadać będzie jedna Akcja serii C o wartości nominalnej 1,00 zł,
- zamiana Obligacji na Akcje będzie dokonywana na podstawie pisemnych oświadczeń Obligatariuszy. Przysługujące Obligatariuszom prawo zamiany Obligacji serii A na Akcje serii C będzie mogło być wykonane nie wcześniej niż 1 stycznia 2012 r., bądź nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A w zależności od tego, który z terminów nastąpi wcześniej, nie później jednak niż w Terminie Wykupu Obligacji Zamiennych. Zarząd Spółki będzie zgłaszał do rejestru przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego w sposób zgodny z art. 452 Kodeksu spółek handlowych,
- pisemne oświadczenia Obligatariuszy o zamianie Obligacji na Akcje mogą być składane do dnia wykupu. Wykup Obligacji należących do danego Obligatariusza nastąpi w pierwszym dniu roboczym po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału Obligacji, tj. najpóźniej w dniu 14.04.2014 r., o ile dany Obligatariusz nie wyrazi woli zamiany Obligacji na Akcje serii C.

Na dzień 30.06.2011r. zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 156 140,34 (jedenaście milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sto czterdzieści zł trzydzieści cztery groszy).

Środki pozyskane z emisji obligacji Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wykorzystwała w bieżącej działalności na kontynuację rozpoczętych projektów deweloperskich w Helu i Bełchatowie.

Na dzień sporządzania sprawozdania struktura własności kapitału zakładowego nie uległa zmianie.

9.1.3.3 Informacja dotycząca zmian udziałowców posiadających ponad 5% udziałów MARYWILSKA 44 sp z o.o.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2011 roku

Nazwa	Wartość udziałów w zł	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	27 090 000	90,00%
Kupiec Warszawski sp z o.o.	3 100 000	10,00%
Razem	30 100 000	100,00%

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana udziałowców w spółce Marywilska 44 Sp z o.o.

9.1.3.4 Informacja dotycząca zmian udziałowców posiadających ponad 5% udziałów PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylarni

Na dzień 30.06.2011 r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 200 200 złotych i jest podzielony na 4 004 udiały o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

07.01.2011 roku spółka ALSTAL Grupa Budowlana sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., z siedzibą w Jacewie, 88-100 Inowrocław dokonała sprzedaży 850 udziałów do spółki Mirbud S.A.

Tabela: Struktura kapitału własnego PRDiM sp z o.o

Nazwa jednostki	Ilość posiadanych udziałów na 31.06.2011	Wartość nominalna udziałów PLN	Kapitał podstawowy na 31.06.2011	Udział PBDiM Sp. z o.o. w kapitale zakładowym
MIRBUD	2086	50	104 300	52,10%
Lewandowski Stanisław	914	50	45 700	22,83%
Przybylska Ewa	704	50	35 200	17,58%
Kokocha Grażyna	200	50	10 000	5,00%
Lewandowska Karolina	100	50	5 000	2,49%
Razem	4004	50	200 200,00	100%

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

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30 czerwca 2011 roku przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki MIRBUD S.A. 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%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		254 572 akcji	0,31%

Na dzień sporządzenia sprawozdanie liczna akcji będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki MIRBUD S.A. 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	262 918 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 26.291,8 zł	0,35%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		262 918 akcji	0,35%

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

Łączna liczba akcji JHM Development S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2011 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	270 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 270 000 zł	0,22%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	30 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 30 000 zł	0,02%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		340 000 akcji	0,27%

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

Łączna liczba udziałów PBDiM spółka z o.o. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30 czerwca 2011 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	914 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości 45 700 zł	22,83%
Karolina Lewandowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości 5 000 zł	2,49%
RAZEM		254 572 akcji	25,32%

9.2 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r.

9.2.1 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r. - MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2011r. do 30.06.2011r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie.

Skład Zarządu Spółki:

1. Halina Mirgos - Prezes Zarządu.

Na dzień 30.06.2011r w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

1. Dariusz Jankowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Waldemar Borzykowski – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Agnieszka Maria Bujnowska - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Hubert Bojdo - Członek Rady Nadzorczej
5. Andrzej Zakrzewski- Członek Rady Nadzorczej,

9.2.2 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r. - JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od 01.01.2011r. do 30.06.2011r. Zarząd JHM DEVELOPMENT pełnił obowiązki w niezmienionym, jednosobowym składzie.

Skład Zarządu w Spółki:

1. Halina Mirgos - Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej JHM Development SA w okresie 01.06. – 30.06.2011r.

Na mocy uchwały walnego zgromadzenia z dnia 24.11.2010r została powołana 3 osobowa Rada Nadzorcza, która została poszerzona uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 23.02.2011 o kolejnych 2 członków. Z dniem 20.05.2011r. nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej w związku z rezygnacją Pana Marka Goli został powołany Pan Waldemar Borzykowski.

1. Jankowski Dariusz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Marek Gola - Z-ca Przewodniczącego do dnia 20.05.2011r.
Waldemar Borzykowski - Z-ca Przewodniczącego od dnia 20.05.2011r.
3. Agnieszka Bujnowska - Sekretarz Rady
4. Agnieszka Jóźwiak - Członek Rady Nadzorczej
5. Andrzej Zakrzewski - Członek Rady Nadzorczej

9.2.3 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011r. - Marywilka 44 Sp z o.o.

Skład Zarządu i Rady nadzorczej Spółki Marywilka 44 Sp z o.o. w okresie od 01.01.2011 do 30.06.2011 był następujący:

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2011r do 21.04.2011r:

1. Cezary Bunkiewicz - Prezes Zarządu
2. Paweł Pystkowski - Członek Zarządu
3. Danuta Siwiak - Członek Zarządu

Skład Zarządu Spółki w okresie od 21.04.2011r do 31.05.2011r:

1. Małgorzata Konarska - Członek Zarządu
2. Paweł Pystkowski - Członek Zarządu
3. Danuta Siwiak - Członek Zarządu

Skład Zarządu Spółki w okresie od 31.05.2011r do 30.06.2011r:

1. Wiesław Kosonóg - Prezes Zarządu-
2. Małgorzata Konarska - Członek Zarządu

3. Paweł Pystkowski - Członek Zarządu
4. Danuta Siwiak - Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2011r do 21.04.2011r:

1. Jankowski Dariusz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Agnieszka Bujnowska - Sekretarz Rady
3. Paweł Korzeniowski - Członek Rady Nadzorczej
4. Orpel Stanisław - Członek Rady Nadzorczej
5. Barej Sławomir - Członek Rady Nadzorczej

9.2.4 PRDiM sp z o.o. z siedzibą w Kobylni

W okresie od 01.01.2011r. do 01.06.2011r. Zarząd PBDiM spółka z o.o. pełnił obowiązki w składzie dwuosobowym.

Skład Zarządu Spółki do 31.05.2011r.:

1. Stanisław Lewandowski - Prezes Zarządu.
2. Jerzy Łuczak – Członek Zarządu (od 07.07.2011r. – Wiceprezes Zarządu)

Skład Zarządu Spółki od 01.06.2011r.:

1. Stanisław Lewandowski - Prezes Zarządu.
2. Jerzy Łuczak – Członek Zarządu (od 07.07.2011r. – Wiceprezes Zarządu)
3. Bożena Jędryczka – Członek Zarządu (od 07.07.2011r.–Wiceprezes Zarządu)

Skład Rady Nadzorczej do 15 marca 2011r. :

1. Karolina Lewandowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej.
2. Agnieszka Maria Bujnowska - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Danuta Rokita - Sekretarz Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej od 15 marca 2011r. :

1. Karolina Lewandowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej.
2. Agnieszka Maria Bujnowska - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Paweł Korzeniowski - Sekretarz Rady Nadzorczej

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

Pomiędzy głównym akcjonariuszem Panem Jerzym Mirgos a Prezesem Zarządu Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem Emitenta, posiada 0,35% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki.

Ponadto w Spółce PRDiM sp z o.o.pomiędzy udziałowcem Panem Prezesem Stanisławem Lewandowskim (liczba posiadanych udziałów - 22,83%) a Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Karoliną Lewandowską występują powiązania rodzinne. Pani Karolina Lewandowska jest córką Pana Stanisława Lewandowskiego. Pani Karolina Lewandowska a także jest udziałowcem Spółki, posiada 2,49% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki PRDiM sp z o.o.

9.4 Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2011r – 30.06.2011.

Tabela: Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółkach Grupy uzyskanego w okresie 01.01.2011r – 30.06.2011r

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	655 000,00	0,00	0,00	0,00	655 000,00
Rada Nadzorcza:	232 000,00	0,00	0,00	0,00	232 000,00
łącznie	887 000,00	0,00	0,00	0,00	887 000,00

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2011r. do dnia 30.06.2011r.

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	198 000,00	0,00	0,00	0,00	198 000,00
Rada Nadzorcza:	54 000,00	0,00	0,00	0,00	54 000,00
- Przewodniczący Rady Nadzorczej	15 000,00	0,00	0,00	0,00	15 000,00
- Zastępca Przewodniczącego	9 600,00	0,00	0,00	0,00	9 600,00
- Sekretarz Rady Nadzorczej	13 800,00	0,00	0,00	0,00	13 800,00
- Członek Rady Nadzorczej	7 800,00	0,00	0,00	0,00	7 800,00
- Członek Rady Nadzorczej	7 800,00	0,00	0,00	0,00	7 800,00
łącznie	252 000,00	0,00	0,00	0,00	252 000,00

9.5 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.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.7 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.

9.8 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

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 zapłaciła 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 zapłaciła 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 zapłaciła Zleceniobiorcy kwotę netto 18.000 zł.

W dniu 29.12.2010r. JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł umowę o badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2010 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 zapłaciła Zleceniobiorcy kwotę netto 10.000 zł.

W dniu 17.03.2011r. JHM DEVELOPMENT S.A zawarł umowę o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT 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 zapłaciła Zleceniobiorcy kwotę netto 15.000 zł.

W dniu 29.12.2010r. Marywilska 44 sp. z o.o. zawarła umowę o badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2010 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 zapłaciła Zleceniobiorcy kwotę netto 16.000 zł.

W okresie od 01.01.2011r do 30.06.2011r Spółka MIRBUD S.A. nie zawierała umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 12.07.2011r Spółka *PBDiM SPÓŁKA z o.o.* zawarła umowę o dokonanie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 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 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 5.000 zł.

W okresie od 01.01.2011r. do 30.06.2011r. w spółce dominującej i spółkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 131 tys. złotych.

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności MIRBUD S.A. czy Spółek z Grupy, stanowiących co najmniej 10% ich kapitałów własnych.