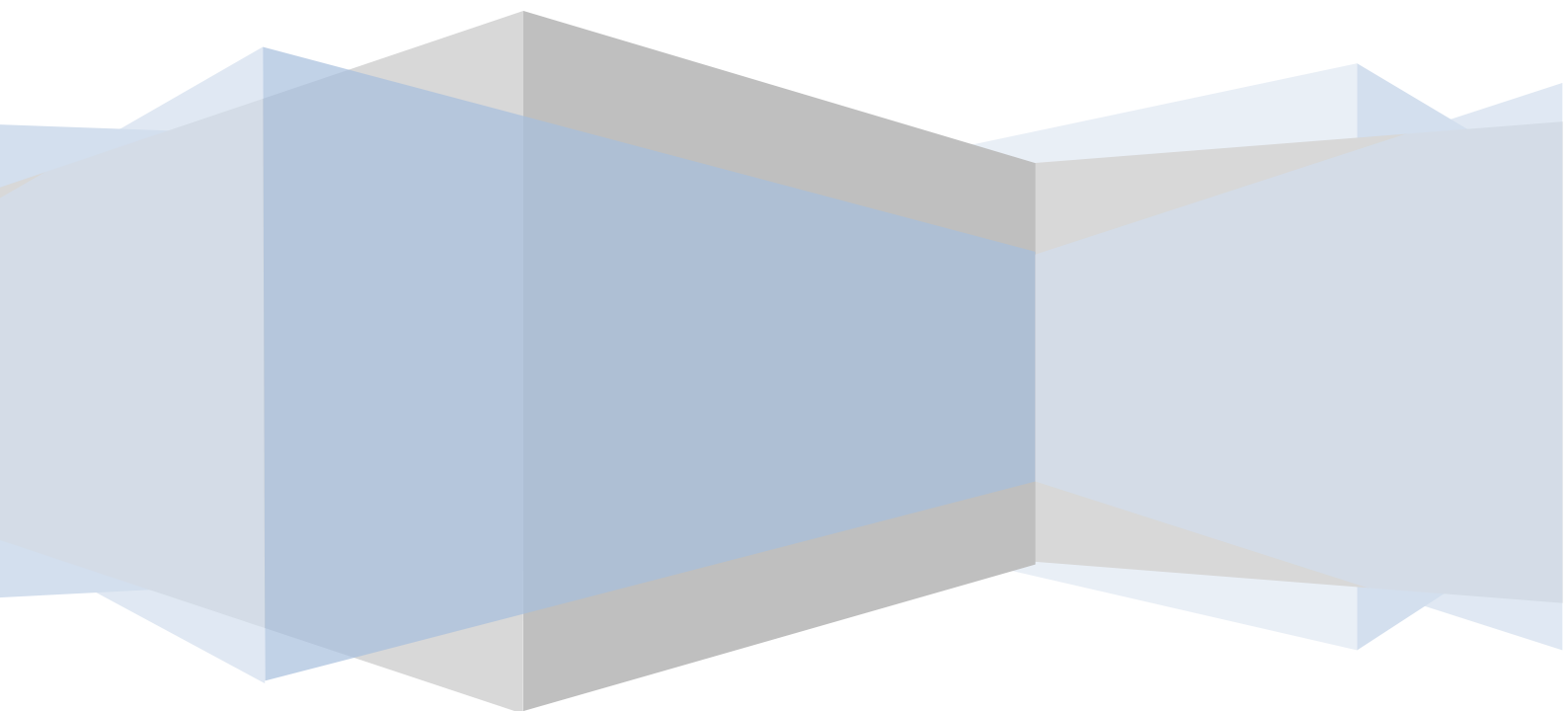




**SPRAWOZDANIE Z
DZIAŁALNOŚCI GRUPY
MIRBUD ZA OKRES OD
01.01.2010 DO 31.12.2010**



SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI:	2
1. ZASADY SPORZADZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU	4
2.1 Opis Spółki	4
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD	7
3.1 Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za rok 2010	7
3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	10
3.2.1 Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Grupy.	10
4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD	10
4.1 Struktura sprzedaży Grupy MIRBUD	11
4.2 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach	13
4.2.1 Dostawcy	13
4.2.2. Odbiorcy	13
4.3 Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD w okresie najbliższego roku	14
4.4 Wskazanie czynników, które w ocenie MIRBUD S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez niego i Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego roku.	16
4.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	17
4.6 Czynniki ryzyka	17
4.6.1 Czynniki zagrożeń i ryzyka związane z działalnością	17
4.7 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	31
4.7.1 Kredyty MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2010r	31
4.7.2 Zadłużenie podmiotów zależnych podlegających konsolidacji na dzień 31.12.2010r	31
4.7.3 Poręczenia	33
4.7.4 Gwarancje	34
5. ZNACZĄCE UMOWY	35
5.1 Umowy ubezpieczenia zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD S.A.	35
5.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2010r - 31.12.2010r	36
5.3 Pozostałe znaczące umowy zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2010-31.12.2010r	38
5.4 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	38

6. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	39
7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	39
8 OPIS GŁÓWNYCH STOSOWANYCH W GRUPIE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	40
9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	41
9.1 Akcjonariat	41
9.1.1 Informacje o dywidendzie wypłaconej w 2010 r.	41
9.1.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez MIRBUD S.A.	41
9.1.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji	41
9.1.4 Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	49
9.2 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010r.	50
9.2.1 MIRBUD S.A.	50
9.2.2 JHM DEVELOPMENT S.A.	50
9.2.3 Marywilska 44 sp z o.o.....	51
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.:	52
9.4 Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2010r – 31.12.2010r	52
9.5 Umowy zawarte między Spółkami w Grupie a osobami zarządzającymi	52
9.6 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych w Grupie MIRBUD	52
9.7 Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółek z Grupy MIRBUD .S.A. oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	52
9.8 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	53
9.9 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	54

1. ZASADY SPORZADZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego będącego załącznikiem do raportu rocznego.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1 Opis Spółki

Jednostka dominująca

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

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

Jednostka zależna

Pełna nazwa jednostki:	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833-97-32

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 0000367631w dniu 06.06.2008r. W dniu 06 października 2010r., Uchwałą Nr XII/2010 Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu MIRBUD S.A. w sprawie przekształcenia spółki zależnej - JHM DEVELOPMENT Spółki z o.o. w spółkę akcyjną. W dniu 10.12.2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście 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 miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000359265 w dniu 23.06.2010r.

Jednostka zależna 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 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 31.12.2010r

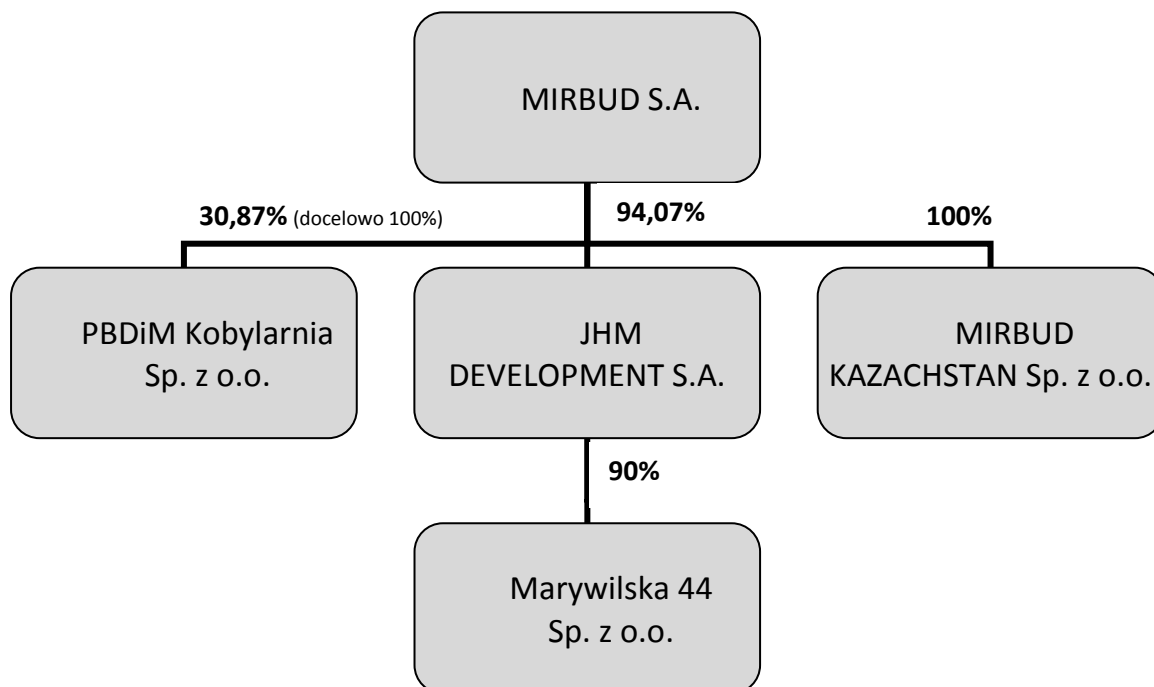


Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2010

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	95 670	94,07%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z	323	100%
PRDiM Spółka z o.o.	200,2	30,87%

Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień sporządzenia sprawozdania

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	125 000	72,00%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z	323	100%
PRDiM Spółka z o.o.	200,2	52,00%

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2010r sprawozdania

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 rok 2010

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2010 Grupa nie konsolidowała sprawozdań finansowych spółek:

- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Sp. z o.o. w Kobylarni
- MIRBUD - Kazachstan Sp. z o.o.,

ponieważ MIRBUD S.A. w okresie sprawozdawczym nie wywierał znaczącego wpływu na działalność obu spółek

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy MIRBUD wg stanu na dzień 31grudnia 2009 i 2010 roku w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2009	% udział w całości aktywów	31.12.2010	% udział w całości aktywów	dynamika w tys. zł	dynamika w %
Aktywa trwałe, w tym:	70 820,81	25%	190 055,08	44%	119 234,27	268%
Wartości niematerialne i prawne	58,66	0%	44,74	0%	13,92	76%
Rzeczowe aktywa trwałe	69 018,50	25%	165 288,50	38%	96 270,00	239%
Należności długoterminowe	-	0%	1 803,63	0%	1 803,63	0
Inwestycje długoterminowe	195,08	0%	20 688,67	5%	20 493,59	10605 %
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 548,57	1%	2 229,54	1%	680,97	144%

Aktywa obrotowe, w tym:	210 336,67	75%	243 278,73	56%	32 942,06	116%
Zapasy	134 086,22	48%	155 098,11	36%	21 011,89	116%
Należności krótkoterminowe	49 555,90	18%	52 675,04	12%	3 119,14	106%
Inwestycje krótkoterminowe	4 674,65	2%	7 450,16	2%	2 775,51	159%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 019,90	8%	28 055,42	6%	6 035,52	127%
Aktywa razem	281 157,48	100%	433 333,81	100%	152 176,33	154%

W 2010 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wartość aktywów Grupy uległa zwiększeniu o 54% .

Również struktura aktywów uległa zmianie. Wartością dominującą są aktywa trwałe, których udział w aktywach Grupy wzrósł z 25% (na dzień 31.12.2009r.) do 44% (na dzień 31.12.2010r). Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 38% aktywów ogółem. (wzrost udziału w całości aktywów versus rok 2009 o 13%)

Aktywa obrotowe stanowią na koniec 2010r. 56% aktywów Grupy ogółem (spadek o udziału 19% a aktywów trwałych aktywach ogółem w porównaniu z rokiem 2009). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są zapasy, które stanowią 36% całości aktywów (spadek udziału w aktywach ogółem w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 12%) oraz krótkoterminowe należności stanowiące 12% aktywów Grupy (spadek o 6% w porównaniu do roku poprzedzającego).

Zmiany w pozycjach bilansowych były spowodowane głównie:

- znacznymi nakładami na kontynuację procesów deweloperskich przez Spółkę z Grupy co odzwierciedla wzrost o ok. 16% (ponad 21 mln zł) wartości zapasów rok do roku.
- zwiększeniem stanu rzeczowych aktywów trwałych o 168% (ponad 96 mln zł) – nakłady na hale handlowe wraz z parkingami spółki Marywilska 44
- zakupem udziałów w spółce PRDiM w Kobylarni
- wzrostem poziomu należności z uwagi na dużą wartość wykonywanych prac w realizowanych kontraktach
- zawiązaniem trzech długoterminowych lokat bankowych w łącznej kwocie 5 500 tys zł

Tabela: Wybrane pozycje pasywów Grupy MIRBUD wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 i 2010 roku w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2009r.	% udział w całości pasywów	31.12.2010r.	% udział w całości pasywów	dynamika w tys. zł	Dynamika w %
Kapitał własny	76 120,48	27%	179 684,36	43%	103 563,88	236%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	205 037,00	73%	242 985,91	57%	37 948,91	119%
- Rezerwy na zobowiązania	2 130,56	1%	3 546,50	1%	1 415,94	166%
- Zobowiązania długoterminowe	98 725,36	35%	81 464,27	19%	-17 261,09	83%
- Zobowiązania krótkoterminowe	93 065,57	33%	149 064,54	35%	55 998,97	160%
- Rozliczenia międzyokresowe	11 115,51	4%	8 910,60	2%	-2 204,91	80%
Pasywa Razem	281 157,48	100%	422 670,27	100%		150%

Działalność Grupy MIRBUD jest w 43% finansowana ze środków własnych (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu z analogicznym okresem 2009r. o 16%) natomiast w ok. 57% kapitałem obcym. Zmianie uległa struktura finansowania kapitałami obcymi, w których udział zobowiązań długoterminowych wyniósł 19% (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu do 31.12.2009r o

16%), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 35% i nie uległ znacznej zmianie w stosunku do roku poprzedniego (wzrost o 2 %).

Struktura finansowania działalności Grupy MIRBUD w 2010r uległa zmianom. Wzrostowi uległa wartość kapitału własnego (wzrost o 136%) na skutek:

- podwyższenia kapitału podstawowego spółki MIRBUD S.A. do kwoty 7.500.000 zł,
- podwyższeniu kapitału podstawowego JHM DEVELOPMENT S.A. do kwoty 95 670 000 zł
- przeznaczenia w całości zysku spółki MIRBUD S.A. za 2009 na kapitał zapasowy,
- zaliczenia nadwyżki ceny emisyjnej akcji MIRBUD S.A. nad wartością nominalną akcji serii E, F, G, H na kapitał zapasowy
- zakończenia i postępowania spłat umów kredytów zaciągniętych przez Spółki z Grupy.

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

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Rentowność	Okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	214 492,18	-----	301 443,31	-----	951,13	141%
Zysk na sprzedaży	25 565,54	12%	48 128,82	16%	22 563,28	188%
Zysk (strata) operacyjny EBIT	24 687,78	12%	42 380,85	14%	17 693,07	172%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 112,65	8%	34 303,16	11%	16 190,51	189%
Zysk (strata) netto	13 941,75	6%	24 552,92	8%	10 611,17	176%

W 2010r. Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 41% wyższe niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, przy wyższej rentowności na wszystkich poziomach wyniku na sprzedaży, która wynikała z:

- realizacji korzystnych kontraktów zawartych w 2009r
- uzyskiwaniu wysokiej rentowności przez Spółki w Grupie : Marylska 44 sp z o.o., JHM DEVELOPMENT S.A.

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 jak również pozyskanie środków na drodze emisji akcji i pożyczek wewnątrz Grupy gwarantowało Spółkom niezbędną płynność finansową oraz dobrą kondycję ekonomiczno - finansową

3.2.1 Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Grupy.

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2010
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,73	0,57
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,35	0,19
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,33	0,35
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	2,69	1,35

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2010
Wskaźnik płynności bieżącej	2,26	1,63
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,82	0,59
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,05	0,05

4. Działalność Grupy MIRBUD

2010 rok Grupa zakończyła satysfakcjonującymi wynikami, pomimo spadku w pierwszym półroczu produkcji budowlano-montażowej wynikającego ze spowolnienia inwestycji w gospodarce oraz niekorzystnych czynników pogodowych: w I kwartale ostra zima, w II kwartale powódzie.

W związku z powyższym pierwszy kwartał 2010 roku był okresem trudnym zarówno pod względem wykonawczym, jak również ilości zawieranych nowych kontraktów dla polskich przedsiębiorstw budowlanych. Także MIRBUD S.A. osiągnął w tym okresie niższe niż przewidywano przychody.

Sytuacja ta poprawiła się w sposób znaczący w II kwartale 2010 roku – Spółka wypracowała wyniki finansowe potwierdzające słuszność przyjętych w prognozach założeń.

III i IV kwartał upłynął pod znakiem intensyfikacji prac budowlanych co zaskutkowało osiągnięciem oczekiwanych wyników finansowych. Posiadany portfel kontraktów zapewnił pełne wykorzystanie mocy produkcyjnych w roku 2010.

III i IV kwartał był korzystny również ze względu na uruchomienie w dniu 4 września 2010r Centrum Hal Targowych Marywilska 44, oraz zakończenie w tym realizacji przez JHM DEVELOPMENT S.A. czterech inwestycji deweloperskich; w Skierniewicach przy ul.Trzcieńskiej, Rawie Mazowieckiej przy ul.Katowickiej, Rumii przy ul.Dębogórskiej i Brzezinach przy ul. Głowackiego, co miało wpływ na zwiększenie przychodów Grupy i poprawę rentowności.

4.1 Struktura sprzedaży Grupy MIRBUD

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy MIRBUD wg segmentów

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży
	01.01.2010 – 31.12.2010r.	01.01.2010 – 31.12.2010r.	01.01.2009 – 31.12.2009r.	01.01.2009 – 31.12.2009r.
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Sprzedaż materiałów i towarów	11 615,92	3,85%	3 694,41	1,72%
Działalność deweloperska	42 924,95	14,24%	23 255,19	10,84%
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	213 512,06	70,83%	183 447,90	85,53%
- budynki mieszkalne	616,00	0,20%	574,01	0,27%
- budynki użytku publicznego	15 625,35	5,18%	2 925,41	1,36%
- budynki produkcyjne, usługowe, handlowe	169 337,54	56,18%	141 605,52	66,02%
- roboty inżynieryjno-drogowe	27 933,16	9,27%	38 342,96	17,88%
Usługi wynajmu	28 196,63	9,35%	307,09	0,14%
Sprzedaż usług pozostałych usług	5 193,74	1,72%	3 787,60	1,77%
SUMA	301 443,30	100,00%	214 492,19	100,00%

Struktura sprzedaży Grupy w 2010r. uległa zmianom. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Spółki stanowiły usługi budowlano-montażowe. Jednak ich udział w całości przychodów ze sprzedaży spadł z 85,53 % do 70,83%. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły prawie 56% sprzedaży ogółem (wzrost udziału o ok. 10% względem roku ubiegłego) oraz w segmencie robót inżynieryjno drogowych ponad 10 % przychodów (spadek udziału o prawie 9% względem roku ubiegłego).

W opisywanym okresie zwiększeniu w porównaniu z rokiem 2009 uległ udział przychodów ze sprzedaży robót budowlanych w budynkach użytku publicznego o 3,82%

W 2010r. znaczny wzrost Grupa zanotowała w obszarze przychodów z działalności deweloperskiej w o 3,4% w porównaniu z rokiem 2009.

Tabela: Koszty wg segmentów Grupa MIRBUD

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży (w tys zł)	Struktura kosztów	Koszty sprzedaży (w tys zł)	Struktura kosztów
	01.01.2010 - 31.12.2010r.	01.01.2010- 31.12.2010r.	01.01.2009 - 31.12.2009r.	01.01.2009 - 31.12.2009r
Koszty sprzedanych materiałów i towarów	9 717,18	4,11%	3 465,52	1,92%
Działalność deweloperska	33 609,61	14,20%	20 923,34	11,61%
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	180 852,53	76,40%	151 429,43	84,00%
- budynki mieszkalne	570,37	0,24%	303,86	0,17%
- budynki użytku publicznego	13 678,02	5,78%	1 637,50	0,91%
- budynki produkcyjne, usługowe, handlowe	140 227,21	59,24%	122 056,83	67,71%
- roboty inżynieryjno-drogowe	26 376,92	11,14%	27 431,23	15,22%
Koszty wynajmu	7 394,09	3,12%	239,62	0,13%
Koszty pozostałych usług	5 134,18	2,17%	4 216,20	2,34%
SUMA	236 707,59	100,00%	180 274,11	100,00%

Tabela: Rentowność wg segmentów Grupa MIRBUD

Wyszczególnienie	Wynik na sprzedaży (w tys zł)	Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży (w tys zł)	Rentowność sprzedaży
	01.01.2010 - 31.12.2010r.	01.01.2010- 31.12.2010r.	01.01.2009 - 31.12.2009r.	01.01.2009 - 31.12.2009r
Sprzedaż materiałów i towarów	1 898,74	16,35%	228,89	6,20%
Działalność deweloperska	9 315,34	21,70%	2 331,85	10,03%
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	32 659,53	15,30%	32 018,47	17,45%
- budynki mieszkalne	45,63	7,41%	270,15	47,06%
- budynki użytku publicznego	1 947,33	12,46%	1 287,91	44,02%
- budynki produkcyjne, usługowe, handlowe	29 110,33	17,19%	19 548,69	13,81%
- roboty inżynieryjno-drogowe	1 556,24	5,57%	10 911,73	28,46%
Usługi wynajmu	20 802,54	73,78%	67,47	21,97%
pozostałe usługi	59,56	1,15%	428,60	-11,32%
SUMA	64 735,71	21,48%	34 218,08	15,95%

W 2010r. najbardziej rentowne w strukturze sprzedaży Grupy okazały się usługi wynajmu dotyczące głównie wynajmu powierzchni handlowych w Centrum Hal Targowych Marywilska 44. Tak wysoki poziom rentowności ma charakter jednorazowy i wynika z jednorazowego ujęcia w przychodach Spółki tzw. opłat rezerwacyjnych/inwestycyjnych wnoszonych przez wynajmujących w trakcie trwania inwestycji budowy Centrum. W kolejnym roku rentowność tego segmentu ulegnie zmniejszeniu jednak nadal będzie się utrzymywać na wysokim poziomie.

Kolejnym segmentem pod względem rentowności jest działalność deweloperska (rentowność 21,70% - wzrost w porównaniu z 2009r o 11,04%) i związana z nią sprzedaż materiałów i towarów (rentowność 16,35% - wzrost w porównaniu z 2009r o 10, 15%).

Z pośród usług budowlano montażowych najbardziej rentowne w 2010r były usługi budowlano – montażowe w budynkach produkcyjnych usługowych i handlowych (wzrost względem 2009r w wysokości 3,38%)

4.2 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach

4.2.1 Dostawcy

MIRBUD S.A. działając zgodnie z przyjętymi procedurami Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2000 nawiązuje i utrzymuje współpracę z dostawcami, którzy po spełnieniu ściśle określonych wymogów, umieszczani są na liście kwalifikowanych dostawców. Na jej podstawie Dział Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów budowlanych do realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych. Spółka 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. Spółka nie miała 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.

JHM DEVELOPMENT S.A. i Marywilka 44 sp z o.o. nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Spółki współpracują 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 Marywilka 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.

4.2.2. Odbiorcy

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

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

Pierwsza połowa 2010 roku na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw, które odczuwały jeszcze skutki kryzysu na rynkach finansowych oraz recesji na rynkach zachodnio europejskich, na które nałożyły się dodatkowo trudne warunki atmosferyczne. Skutkowało to znacznie mniejszą wartością świadczonych usług budowlanych w pierwszym kwartale 2010r. Na rynku nadal panowała duża konkurencja. W ciągu roku stopniowemu zwiększaniu uległa ilość kontraktów zawieranych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego jak i rozstrzygnięć przetargów publicznych na budownictwo kubaturowe i drogowe.

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

Spółka kładzie szczególny nacisk na zdobycie zamówień z sektora publicznego. Zarząd Spółki w 2010r. zintensyfikował działania mające na celu dalsze zwiększanie sprzedaży usług budowlanych w sektorze budownictwa drogowego czego efektem było wygranie przetargu na budowę obwodnicy Ełku (wartość kontraktu 129 mln zł brutto)

W wyniku realizacji przyjętej strategii 2010r charakteryzował się zwiększającym się udziałem klientów z tego sektora w całości sprzedaży .

Grupę klientów JHM DEVELOPMENT S.A. i Marywilka 44 sp zo.o., 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 Grupie nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.3 Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD w okresie najbliższego roku

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

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

W odpowiedzi na niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym spowodowane skutkami światowego kryzysu, Grupa wprowadziła nowe elementy do strategii mające na celu dywersyfikację źródeł przychodów. MIRBUD S.A. kładzie szczególny nacisk na zdobycie zamówień z sektora publicznego. Efektem ww. działań są m.in. kontrakty podpisane w roku 2010 – szczegóły w punkcie 5.

W roku 2011 oraz w latach kolejnych nadal rozwijana będzie przez Grupę MIRBUD działalność w segmencie drogowym. Spółki z Grupy aktywnie zabiegają 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 rozszerzeniu zakresu działalności oraz umocnieniu swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera dokonana przez MIRBUD S.A. akwizycja Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółka z o.o. w Kobylni działającego w sektorze inżynieryjno drogowym. MIRBUD S.A. sfinansował akwizycję ze środków pozyskanych z emisji akcji.

Grupa planuje rozwój także poprzez systematyczną ekspansję na rynkach zagranicznych. Grupa MIRBUD 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.

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

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i Zysku Netto. By osiągnąć ten cel Grupa planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej. Oprócz tego MIRBUD S.A. będzie rozważać inne atrakcyjne inicjatywy, które będą dawać wystarczająco dużą szansę wygenerowania satysfakcjonującej wartości dla Grupy przy akceptowalnym poziomie ryzyka.

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

Obecnie polski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się niewystarczającą liczbą lokali mieszkalnych, niską jakością dużej części zasobów mieszkaniowych i niskim wskaźnikiem dostępności mieszkań (niski średni dochód przeciętnej osoby w porównaniu do ceny 1 m² lokalu mieszkalnego). Nie mniej jednak Polska posiada duży potencjał rozwoju rynku mieszkaniowego i wraz ze wzrostem poziomu zamożności społeczeństwa przewiduje się, iż popyt na lokale mieszkaniowe będzie rósł. JHM DEVELOPMENT S.A. zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej w oparciu o następujące cele:

- Realizacja 15 projektów deweloperskich zaplanowanych na okres 2011 – 2014 w różnych lokalizacjach Polski. Łącznie ponad 180 m² tys. PUM i ponad 2720 lokali.
- Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W tego typu lokalizacjach często występuje ograniczona, bądź nieistniejąca konkurencja, i koszt usług i materiałów budowlanych jest znacznie niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Wybór lokalizacji miast w pobliżu dużych aglomeracji miejskich znacznie zwiększa szanse na sukces komercyjny projektu, gdyż zazwyczaj znaczna ilość mieszkańców takich miast i sąsiednich miejscowości pracuje w położonych nieopodal dużych aglomeracjach miejskich, gdzie średnie zarobki są często o kilkadziesiąt a nawet ponad sto procent wyższe niż na rynkach lokalnych. Występowanie na danym rynku lokalnym znacznej grupy osób o wyższych zarobkach znacznie zwiększa grupę potencjalnych klientów na lokale mieszkaniowe zrealizowane przez Spółkę. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Skierniewice, Brzeziny, Żyrardów czy Rawa Mazowiecka, gdzie znaczne grupy mieszkańców pracują w Warszawie, lub - w mniejszym stopniu - w Łodzi.
- Dalszy rozwój działalności w segmencie mieszkań popularnych. Ze względu na niską dostępność mieszkań w porównaniu do średnich zarobków w Polsce, Spółka jest zdania, że najbardziej obiecującym segmentem rynku mieszkaniowego jest popularny segment mieszkań (lokalne 1-3 pokojowe, wielkości od 30 do 60 m² wykończone w standardzie podstawowym). Cena mieszkań w segmencie popularnym jest najbardziej przystępna wśród mieszkań na rynku pierwotnym, co przekłada się na największą grupę potencjalnych klientów i znacząco obniża ryzyko realizowanych projektów.
- Realizację oportunistycznych projektów deweloperskich w lokalizacjach takich jak miejscowości o dużym potencjale turystycznym czy, wybiórczo, w większych i dużych miastach Polski takich jak Łódź czy Katowice. Ze względu na coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe JHM DEVELOPMENT S.A. jest zdania, że przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów, można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować projekty w większych i dużych miastach Polski i miejscowościach o dużym potencjale turystycznym takich jak Zakopane, Jastrzębia Góra czy Hel. Realizacja projektów deweloperskich w ww. lokalizacjach zwiększa bazę przychodów z działalności deweloperskiej, gdyż w większych i dużych miastach można realizować większe projekty mieszkaniowe. Dodatkowo rozpoczęcie działalności w dużych ośrodkach miejskich przełoży się na dywersyfikację źródeł przychodów, gdyż nieruchomości na rynkach dużych miast, miejscowości turystycznych i mniejszych i średnich miastach podlegają nieco innym uwarunkowaniom koniunkturalnym.

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest minimalizacja stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, którzy w oparciu o zaawansowane systemy informacyjne są w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Podjęte działania pozwolą na minimalizację kosztów stałych i przełożą się na zwiększenie rentowności operacyjnej Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Marywilka 44 sp z o.o. w 2011r planuje utrzymać ponad 95% poziom komercjalizacji najmowanych powierzchni co pozwoli na wygenerowanie planowanego przychodu i osiągnięcie satysfakcjonującego wyniku finansowego. W przypadku dalszego dużego zainteresowania podmiotów najmem powierzchni handlowej Spółka planuje budowę dwóch dodatkowych hal targowych o łącznej powierzchni ok.20.000 m²

W roku 2011r Spółka PRDiM sp z o.o. w Kobylni zamierza rozszerzyć zasięg geograficzny działalności oraz kontynuować proces dostosowania własnych struktur organizacyjnych do obowiązujących standardów w Grupie a także aktywnie uczestniczyć w procedurach przetargowych na roboty drogowe.

4.4 Wskazanie czynników, które w ocenie MIRBUD S.A. będą miały wpływ na osiągnięcie przez niego I Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego roku.

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu MIRBUD S.A. zależeć będzie przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- realizacji założeń projektu EURO 2012,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów)
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym)
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac
- dalszego wzrostu popytu w budownictwie mieszkaniowym

Czynników wewnętrznych

- dobrej kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynierjno-drogowej,
- sfinalizowania transakcji przejęcia spółki z branży inżynierjno drogowej PRDiM w Kobylni ,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na rok 2011 i 2012
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2011 i 2012
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez zwiększenia ilości realizowanych projektów

- dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o.
- wysokiego poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągania zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie

4.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

4.6 Czynniki ryzyka

4.6.1 Czynniki zagrożeń i ryzyka związane z działalnością

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Grupy Emitenta

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 osiąganе 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 osiąganе przez Grupę, całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej: 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 perspektywę rozwoju Grupy.

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 osiąganе 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 nieoptymalność 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.

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

Obok działalności deweloperskiej, kolejnym istotnym obszarem działalności Spółek z 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 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.

Ryzyko związane z konkurencją

Działalność ogólnobudowlana

W branży przedsiębiorstw budowlanych panuje wysoki stopień konkurencji. Grupa konkuruje na terenie całego kraju z dużymi przedsiębiorstwami będącymi generalnymi wykonawcami inwestycji. Konkurenci Grupy są często częścią dużych Grup kapitałowych z podmiotem dominującym poza granicami Polski co ułatwia im często dostęp do kapitału i zachowanie bieżącej płynności finansowej. Sytuacja rynkowa wymusza dużą presję obniżania cen oferowanych usług budowlanych co może doprowadzić do wygenerowania straty na kontrakcie budowlanym

Działalność deweloperska

Regiony, w których działa Grupa – 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 JHM DEVELOPMENT S.A. 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 JHM DEVELOPMENT S.A. lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Z JHM DEVELOPMENT S.A. 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.

Działalność zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

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

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki z Grupy wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka z Grupy jest zobowiązana 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 z Grupy, 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 uchylenia. 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.

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, np. 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 mieszkalnych 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.

Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników Grupy

Działalność Grupy MIRBUD 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 Spółki MIRBUD S.A. 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 budowlanej 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, osiąganą przez nią wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

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. Grupa zatrudnia doświadczonych specjalistów dobrze

rozumiejących parametry inwestycji i uwarunkowania rynków na których mają być realizowane projekty deweloperskie. Pomimo doświadczenia pracowników Grupy, 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 mieszkalnych 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 Grupa, 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 perspektywę rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej Grupy, zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka z Grupy 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 Spółki z Grupy nie mogą także zapewnić, że obecnie lub w przyszłości negocjowane zakupy gruntów pod projekty deweloperskie zostaną zakończone nabyciem tych gruntów zgodnie z założeniami.

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

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 z Grupy musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

Ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane

Kluczowym aspektem realizacji projektów deweloperskich jest sprawna realizacja projektu przez generalnego wykonawcę robót budowlanych i innych podwykonawców prac budowlanych, w tym w szczególności prac wykończeniowych. Spółka podejmuje 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 perspektywy rozwoju Grupy.

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 JHM DEVELOPMENT S.A.. 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 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.

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 Spółka z Grupy 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 Spółki.

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

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. 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.

Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce

Najistotniejszymi kategoriami kosztowymi prowadzonych usług budowlano-montażowych i projektów deweloperskich są materiały i usługi budowlane. Ceny materiałów budowlanych są uzależnione od 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 a podażą oraz dodatkowymi czynnikami takimi jak tendencje demograficzne, czy wahania kursów walut. Praktyka zawierania przez Grupę umów z głównym wykonawcą prac budowlanych dla danej inwestycji, chroni ją w znacznym stopniu przed wahaniami cen materiałów i usług budowlanych, aczkolwiek w okresie od dokonania zakupu danej działki inwestycyjnej do podpisania umowy na wykonanie prac budowlanych Grupa ponosi to ryzyko.

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

Ryzyko związane z niekorzystnymi zmianami cen i wartości gruntów oraz uzyskania pozwolenia budowlanego z niższym niż zakładano poziomem powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM)

Podstawą do planowania i realizacji inwestycji deweloperskich przez Spółkę z Grupy jest posiadany bank 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 Spółkę z Grupy.

Dodatkowo przy rozważaniu zakupu każdej działki JHM DEVELOPMENT S.A. 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 gruntów posiadanych przez Emitenta, lub na zmniejszenie się możliwego do uzyskania PUM dla danej inwestycji, może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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 regionu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkaniowych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych

klientów JHM DEVELOPMENTS.A. itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka z Grupy 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.

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

Od 22 grudnia 2010 r. JHM DEVELOPMENT S.A. posiada pakiet kontrolny spółki Marywilska 44, która jest właścicielem i zarządza największym kompleksem hal handlowych w obrębie M.St. Warszawy. Hale handlowe zostały uruchomione we wrześniu 2010 r. Ze względu na krótki okres funkcjonowania hal spółki Marywilska 44, długoterminowa ocena jej perspektyw biznesowych jest obarczona ryzykiem, i nie można wykluczyć, iż zarządzanie halami handlowymi spółki Marywilska 44 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.

Ryzyko związane z rozbudową hal handlowych przez spółkę Marywilska 44

Grupa zamierza rozbudować centrum hal handlowych 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.

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 wskutek 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 Grupy w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i stara się być przygotowaną na sytuację, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla deweloperów. Z drugiej strony Spółki z Grupy starają 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.

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 JHM DEVELOPMENT S.A., 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 ww. Spółki.

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

Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego

W związku z faktem, iż Grupa posiada zaciągnięte na zasadach komercyjnych zobowiązania kredytowe wobec banków, krótko i długoterminowe, w znacznych kwotach, Zarząd zwraca uwagę na istnienie ryzyka stopy procentowej. Kredyty Spółek z Grupy 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 Grupy – JHM DEVELOPMENT S.A. korzysta z oprocentowanego finansowania zewnętrznego, głównie w postaci bankowych kredytów, choć w przyszłości rozważy ona również inne źródła finansowania zewnętrznego, np. emisja obligacji.

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

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

Działalność Grupy w zakresie zarządzania prowadzonymi projektami budowlanymi, deweloperskimi jak i zarządzania halami handlowymi jest uzależniona od zapewnienia odpowiednich usług i mediów oraz od prawidłowego funkcjonowania systemów informatycznych Grupy. 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, łączny internetowych lub naruszenie zabezpieczeń systemu informatycznego.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości, ryzyko wywłaszczeniowe i reprivatyzacyjne

Niezależnie od czynionych przez JHM DEVELOPMENT S.A. 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.

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 Spółka przeprowadza 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 Spółki z Grupy będą zobowiązane do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Jednym z 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 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 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 JHM DEVELOPMENT S.A nie wystąpią również do niego z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółkę standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. JHM DEVELOPMENT S.A 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 JHM DEVELOPMENT S.A. działając jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy

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

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 przed wydaniem przedmioty inwestycji inwestorom czy lokali ich nabywcom, Grupa może 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 mogą stracić część zainwestowanych środków, lub może być zmuszony do poniesienia dodatkowych znacznych kosztów.

Ryzyko związane z zawieraniem przez Spółki z Grupy umów 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 Spółki mogą 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 Spółki by te różnice satysfakcjonująco wyjaśnić, Spółka MIRBUD S.A. lub podmioty z nią powiązane, mogą być narażone na przeszacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych oraz na nałożenie kar administracyjnych przez organy skarbowe.

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 MIRBUD S.A. nie działa komitet audytu, a jego funkcje sprawuje Rada Nadzorcza. W przyszłości tego typu komitet może zostać powołany.

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych

Gros klientów Spółki z Grupy - 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 (klauszule 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 JHM DEVELOPMENT S.A. 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 JHM DEVELOPMENT S.A. i klientami, może dojść do konieczności zmian części umów i może dojść do osłabienia pozycji JHM DEVELOPMENT S.A. 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 JHM DEVELOPMENT S.A. i Grupy.

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 Spółek, a także od rezerw kapitałowych oraz planów Spółki na przyszłość, poziomu sprzedaży, koniunktury na rynku, kosztów działalności itd. Ponadto Zarząd Spółki MIRBUD S.A. zastrzega, iż plany dywidendy mogą ulec zmianom w zależności od zmian na rynku.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółka MIRBUD S.A. finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółka również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynku działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, MIRBUD S.A. będzie miał utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub Spółka będzie zmuszona 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 MIRBUD S.A. 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.

W celu sfinansowania swojej działalności JHM DEVELOPMENT S.A. i spółka Marywilska 44 zaciąga kredyty oraz pożyczki. Mimo dobrej kondycji finansowej Grupy, Spółki nie są w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której nie będą w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółki będą zmuszone do zbycia części swoich aktywów. .

Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem Emitenta

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

Dla zmniejszenia ryzyka związanego z ew. brakiem organu w Spółkach, zarówno MIRBUD S.A. jak i JHM DEVELOPMENT S.A. wprowadził do Statutu § 29, który określa liczebność członków Zarządu. Liczbę członków Zarządu określono od 1 do 3. Ponadto zgodnie z § 30 Statutu 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 w Spółkach.

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

MIRBUD S.A. w umowach z inwestorami występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Emitenta szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje nie wywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółka zagrożona może 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, wdrożyła 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,

przenosi ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółkę z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2009 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń. W 2010 Spółka poniosła nakłady z tytułu kar umownych jednak miały one charakter incydentalny i jednorazowy.

Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Zasadniczym zakresem działalności MIRBUD S.A. jest działalność budowlana.

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

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółka preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej.

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

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 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.

4.7 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.7.1 Kredyty MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2010r

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na	Kwota kredytu krótko-terminowego w tys zł
					31.12.2010 w tys zł	
INWESTYCYJNY	Deutsche Bank	WIBOR 1M + marża banku	1 489	27.04.2006r.- 02.05.2011r.	104	104
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	04.06.2010r.- 03.06.2011r.	6 662	6 662
INWESTYCYJNY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	4 334	24.01.2007r.- 01.01.2012r.	1 031	1031
OBROTOWY	BRE Bank	WIBOR 1M + marża banku	13 500	01.03.2010r.- 31.03.2011r.	9 000	9 000
OBROTOWY	ING Bank Śląski	WIBOR 1M + marża banku	40 000	05.09.2007r.- 30.09.2011r.	39 982	160
INWESTYCYJNE	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	4 788	09.07.2007r.- 01.06.2012r.	1 492	997
OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	5 000	30.06.2010r.- 29.06.2011r.	4 951	4 951
INWESTYCYJNY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	21 000	04.03.2008r.- 01.03.2023r.	18 004	1 510
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	20 000	30.04.2008r.- 01.04.2011r.	5 923	5923
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	02.09.2008r.- 01.09.2011r.	6 100	6 100
INWESTYCYJNY	BANK BPH S.A.	WIBOR 1M + marża banku	221	16.04.2009r.- 15.04.2014r.	157	41
INWESTYCYJNY	MERCEDES BENZ BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	393	12.10.2009r.- 13.10.2014r.	317	68
OBROTOWY	BGŻ S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	12.10.2010r.- 11.10.2011r.	10 000	10 000
RAZEM			140 725		103 723	46 547

4.7.2 Zadłużenie podmiotów zależnych podlegających konsolidacji na dzień 31.12.2010r

Tabela. Zadłużenie JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu kredytów wg stanu na 31.12.2010r

Rodzaj kredytu	Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia w tys zł na 31.12.2010	Kwota kredytu krótko-terminowego w tys zł
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	4 936,00	03.04.2009r.- 31.03.2011r..	1 948,38	1 948,38
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 3M + marża banku	4 442,00	03.04.2009r.- 31.03.2010r..	1 310,51	1 310,51
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	10 000,00	03.12.2009r.- 31.12.2011r..	3 351,84	3 351,84
OBROTOWY	PKO B.P.	WIBOR 3M + marża banku	11 500,00	09.09.2010r.- 30.06.2012r..	10 561,56	5 561,56
OBROTOWY	BS w	WIBOR 1M +	5 000,00	29.01.2009r.-	5 000,00	-

	Skierniewicach	marża banku		28.02.2012r.		
OBROTOWY	BS w Skierniewicach	WIBOR 3M + marża banku	5 000,00	19.06.2009r.- 18.06.2012r.	5 000,00	-
HIPOTECZNY	NOBLE BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	4 990,05	27.05.2009r.- 07.07.2019r..	4 643,24	385,47
RAZEM			45 868,05		31 815,54	12 557 765,08

Tabela: Zadłużenie JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu pożyczek na dzień 31.12.2010r.

Rodzaj finansowania	Nazwa finansującego	Oprocentowanie	Kwota finansowania w tys zł	Okres finansowania	Stan zadłużenia w tys zł na 31.12.2010r	Kwota kredytu krótko-terminowego w tys zł
POŻYCZKA	MIRBUD S.A.	8%	20 000,00	22.03.2009r.- 30.06.2012r.	19.000,00	-
POŻYCZKA	MIRBUD S.A.	8%	15 000,00	22.03.2009r.- 30.06.2012r.	8 860,00	-
POŻYCZKA	MIRBUD S.A.	8%	10 000,00	22.03.2009r.- 30.06.2012r.	0	-
RAZEM			45 000,00		27 860,00	-

W dniu **14 lutego 2011** roku Marywilka 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Marywilka 44), jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, spółki zależnej od MIRBUD S.A., zawarła Umowę kredytu Nr KIN/1102011 (dalej: "Umowa Kredytowa") z Deutsche Bank PBC S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: "Bank") na udzielenie kredytu inwestycyjnego w wysokości 20.000.000 zł. w celu sfinansowania części nakładów inwestycyjnych na budowę Centrum Hal Targowych w Warszawie przy ul. Marywilka 44 poprzez spłatę części zobowiązań wobec Generalnego Wykonawcy Inwestycji, tj. MIRBUD Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach, z terminem spłaty do 15 lipca 2014 roku. Jednocześnie podpisana została pozostała Dokumentacja Kredytowa, która niektóre warunki udostępnienia i zabezpieczenia spłaty kredytu uzależnia od Spółki, i tak:

1. MIRBUD S.A. zawarł z Marywilka 44 umowę pożyczki w wysokości 37.800.000 złotych poprzez konwersję zobowiązań z tytułu wykonanych robót na budowie Centrum Hal Targowych Marywilka 44 w Warszawie, podlegającą spłacie po okresie karencji w 60 równych ratach miesięcznych po 630.000 złotych, tj. w okresie od sierpnia 2014 roku do lipca 2019 roku. Pożyczka przez cały okres jej udzielenia, także w okresie karencji, podlega oprocentowaniu według zmiennej stopy procentowej obliczonej jako suma stawki 3M WIBOR oraz marży w wysokości 2,5 %. Naliczanie i fakturowanie odsetek następować będzie w okresach kwartalnych. Umowa przewiduje możliwość wcześniejszej spłaty części bądź całości kwoty pożyczki.
2. Pomiędzy MIRBUD S.A. a Marywilka 44 i Bankiem, w związku z istnieniem wierzytelności Banku wobec Marywilka 44 wynikających z Umowy Kredytowej, została zawarta trójstronna "Umowa o podporządkowanie wierzytelności", na mocy której Spółka zobowiązała się w żaden sposób nie dochodzić zaspokojenia ani nie przenosić należności na żaden podmiot trzeci z umowy pożyczki o której mowa w pkt 1 powyżej, do momentu całkowitej spłaty przez Marywilka 44 zobowiązań z Umowy Kredytowej. Naruszenie powyższych zobowiązań uprawnia Bank do wypowiedzenia Umowy Kredytowej lub podjęcia innych kroków przewidzianych postanowieniami Umowy Kredytowej.
3. MIRBUD S.A. poręczył solidarnie za zobowiązania, powiększone o należności uboczne takie jak prowizje, odsetki i inne koszty, wynikające z kredytu inwestycyjnego udzielonego Marywilka 44 przez Bank na warunkach i w terminach określonych w Umowie Kredytowej. W związku z tym Emitent na wekslu złożonym przez Marywilka 44 położył swoje podpisy jako solidarny poręczyciel.
4. MIRBUD S.A. złożył oświadczenie, w związku z udzieleniem poręczenia wekslowego z tytułu wierzytelności Banku wynikającej z Umowy Kredytowej, iż poddaje się egzekucji do kwoty

40.000.000 złotych, która może być wszczęta na podstawie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego przez Bank w przypadku nie wywiązania się przez Marywilska 44 z zobowiązań Umowy Kredytowej.

Tabela Zobowiązania z tytułu pożyczek Marywilska 44 sp z o.o. na dzień 31.12.2010

Rodzaj kredytu	Nazwa instytucji finansującej	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys. Zł	Termin spłaty	Stan zadłużenia w tys zł na 31.12.2011	Kwota zobowiązania krótkoterminowego
POŻYCZKA	MIRBUD S.A.	WIBOR 3M + 2,5%	37 800,00	31.07.2019r.	37 800,00	-
RAZEM			37 800,00		37 800,00	-

4.7.3 Poręczenia

Spółka MIRBUD S.A. udzieliła poręczeń za jednostkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A., które stanowią zabezpieczenie kredytów zaciągniętych przez spółkę córkę na realizacji inwestycji deweloperskich.

Tabela: Zobowiązania MIRBUD S.A. z tytułu udzielonych poręczeń według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku.

lp	tytuł	Na czyją rzecz	Podmiot za który udzielono poręczenia	Okres obowiązywania zobowiązania	Wartość zobowiązania w tys zł	Wartość poręczenia wg. oświadczenia o poddaniu się egzekucji w tys zł	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2010r w tys zł
1	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 03-04-2009 do 31-03-2010	4 936	7 400	1 936
2	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 03-04-2009 do 31-03-2010	4 442	6 700	1 302
3	umowa kredytu	NOBLE BANK S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 27-05-2009 do 07-07-2019	4 990	9 980	4 618
5	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 03-12-2009 do 31-12-2011	10 000	15 000	3 329
6	umowa kredytu	PKO BP S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	od 09-09-2010 do 30-06-2012	11 500	17 250	10 515
	RAZEM				35 836	56 330	21 700

W dniu **14 lutego 2011** roku Marywilska 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Marywilska 44), jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, spółki zależnej od MIRBUD S.A., zawarła Umowę kredytu Nr KIN/1102011 (dalej: "Umowa Kredytowa") z Deutsche Bank PBC S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: "Bank") na udzielenie kredytu inwestycyjnego w wysokości 20 mln zł. w celu sfinansowania części nakładów inwestycyjnych na budowę Centrum Hal Targowych w Warszawie przy ul. Marywilska 44 poprzez spłatę części zobowiązań wobec Generalnego Wykonawcy Inwestycji, tj. MIRBUD Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach, z terminem spłaty do 15 lipca 2014 roku.

MIRBUD S.A. poręczył solidarnie za zobowiązania, powiększone o należności uboczne takie jak prowizje, odsetki i inne koszty, wynikające z kredytu inwestycyjnego udzielonego Marywilska 44 przez Bank na warunkach i w terminach określonych w Umowie Kredytowej. W związku z tym Spółka na wekslu złożonym przez Marywilska 44 położyła swoje podpisy jako solidarny poręczyciel.

4.7.4 Gwarancje

Wykonawstwo 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 01.01.2010r. – do 31.12.2010r przedstawiają się następująco:

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji należytego wykonania umów budowlanych udzielone inwestorom

lp.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w tys zł
1	STU HESTIA S.A. w Sopocie, ul. Hestii 1	12 074 901,00
2	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II	8 132 660,09
3	WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. w Warszawie, ul. Chmielna 85/87	7 082 621,00
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	27 290 182,09

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone inwestorom

l.p.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w tys zł
1	STU HESTIA S.A. w Sopocie, ul. Hestii 1	28 276 896,74
2	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II	5 344 062,03
3	WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. w Warszawie, ul. Chmielna 85/87	3 507 110,00
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	37 128 068,77

Tabela: Zobowiązania z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności

l.p.	Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia w tys zł
1	BANK MILLENIUM S.A. Warszawa	1 300 000,00
	Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	1 300 000,00

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z realizacji procesów budowlanych w 2010 roku.

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

W okresie sprawozdawczym w ramach Grupy 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 w okresie od 01.01.2010r do 31.12.2010r

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.	20 000	PLN	19 000	8%	30.06.2012	Inwestycja Rumia
JHM DEVELOPMENT S.A.	15 000	PLN	7 870	8%	30.06.2012	Inwestycja Rawa Mazowiecka
JHM DEVELOPMENT S.A.	10 000	PLN	0	8%	30.06.2012	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	82 800		64 670			

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1 Umowy ubezpieczenia zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD S.A.

- W dniu 17.03.2010r spółki MIRBUD S.A. i JHM DEVELOPMENT sp z o.o. zawarły z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. umowę kompleksowego ubezpieczenia przedsiębiorstwa od wszelkich ryzyk nr 4/MIRBUD/2010 z okresem ubezpieczenia od 01.04.2010 do 31-03-2011r
- W dniu 29.04.2009 MIRBUD S.A. zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. aneks nr 9/2010 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 35.000.000 zł z zastrzeżeniem, że kwota limitu przeznaczona na gwarancje zwrotu zaliczki nie może być wyższa niż 5.000.000 zł
- W dniu 29.06.2010r MIRBUD S.A. zawarł z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Umowa określa maksymalny limit zaangażowania w kwocie 12.000.000 zł z zastrzeżeniem, że kwota limitu przeznaczona na gwarancje wadialne nie może być wyższa niż 4.000.000 zł oraz termin obowiązywania od 29.06.2010r- do 28.06.2011r
- W dniu 31.03.2010r MIRBUD S.A. zawarł z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. aneks nr 3/2010 do umowy nr UO/GKR/47/07-071 z dnia 05 kwietnia 2007. Aneks określa maksymalną limit zaangażowania w kwocie 20.000.000 zł z zastrzeżeniem, że kwota limitu przeznaczona na gwarancje zwrotu zaliczki nie może być wyższa niż 3.000.000 zł oraz termin obowiązywania od 01.04.2010 do 31.03.2011r

- W dniu 07.06.2010r. MIRBUD S.A. zawarł z TUIR ALLIANZ POLSKA S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego nr 377/10/1245. Umowa określa maksymalny limit zaangażowania 5.000.000zł z zastrzeżeniem, że kwota pojedynczej gwarancji nie może przekroczyć 1.000.000 zł oraz termin obowiązywania od 07.06.2010-06.06.2011r.
- W dniu 28.06.2010r. MIRBUD S.A. zawarł z TUIR ALLIANZ POLSKA S.A. aneks nr 1 do umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego nr 377/10/1245. Aneks określa maksymalny limit zaangażowania 10.000.000zł z zastrzeżeniem, że kwota pojedynczej gwarancji nie może przekroczyć 3.000.000 zł
- W dniu 18 października 2010r MIRBUD S.A. zawarł z Towarzystwem Ubezpieczeń EULER HERMES S.A. aneks nr 3 do umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego nr 0232/09/2009 z dnia 28 września 2009r. Aneks określa termin obowiązywania umowy od 29 września 2009r do 31 października 2011r.
- W dniu 16 grudnia 2010r MIRBUD S.A. zawarł z TUIR WARTA S.A. umowę o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach określonego limitu gwarancyjnego nr 75/UL/2010/LODD Umowa określa maksymalny limit zaangażowania 10.000.000zł oraz termin obowiązywania od 17.12.2010-16.12.2011r.
- Marywilska 44 sp z o.o. objęta jest ochrona ubezpieczeniową na podstawie szczegółowych umów ubezpieczenia zawartych z Towarzystwem ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. Zakres ubezpieczenia obejmuje ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej i ubezpieczenie od utraty zysku.

5.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2010r -31.12.2010r.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółkę MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2010-31.12.2010r

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2010-01-29	12 261 000,00	EACC INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Wólce Kosowskiej, Jabłonowo ul. Nadrzeczna 7a	Aneks Nr 1 do Umowy, której przedmiotem jest odbudowa spalonej części hali w Wólce Kosowskiej. Na mocy Aneksu Nr 1, w związku ze zmianą zakresu robót podwyższona została wartość Umowy
2010-02-10	59 339 580,00	EWT TRUCK &TRAILER Handels GmbH Hornweg 1 A-6370 Kitzbuhel Austria	Budowy salonu i stacji serwisowej EWT Truck & Trailer w Strykowie k/Łodzi.
2010-04-08	157 411 737,15	Kupiec Warszawski sp z o.o.	W związku ze zwiększeniem zakresu prac zawarto aneks podwyższający kwotę należnego wynagrodzenia o kwotę 21.991.337,15 zł
2010-04-13	16 427 300,00	Skierniewice Investment sp z o.o.	Wykonanie Galerii Handlowej "Skierniewice"
2010-05-31	45 140 000,00	ATM STUDIO sp z o.o.	Wybudowanie studia filmowo -telewizyjnego
2010-08-09	15 960 068,12	Izba Celna w Białej Podlaskiej z siedzibą Białej Podlaskiej ul. Północnej 19 21-500 Biała Podlaskiej	Oddziału Celnego w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Łaszczowieckiej
2010-10-04	3 491 095,97	Miasto Skierniewice	Budowa sal gimnastycznych przy obiektach szkolnychw Skierniewicach – sala gimnastyczna przy Liceum Ogólnokształcącym w Skierniewicach, ul. Sienkiewicza 10
2010-10-06	54 427 739,63	Uniwersytet Warszawski	Wykonanie robót budowlano –montażowych, dostawę wyposażenia dla budynku dydaktyczno laboratoryjnego CENT III – I etap wraz z robotami zewnętrznymi

2010-10-19	13 017 400,00	BRICOMAN POLSKA Sp. z o.o.	Wykonanie obiektu handlowego Bricoman położonego w Białej Podlaskiej przy ul. Jana III Sobieskiego
2010-10-22	4 270 000,00	GD POLAND DEVELOPMENT sp z o.o.	Budowa hali magazynowej w Wólce Kosowskiej
2010-10-22	2 440 000,00	GD POLAND INVESTMENTS sp z o.o.	Budowa Dróg i placów manewrowych dla potrzeb hal magazynowych w Wólce Kosowskiej
2010-11-17	26 707 909,38	Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	Budowa hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na terenie TSSE EURO PARK WISŁOSAN Podstrefa Wrocław –Kobierzyce
2010-11-24	128 836 509,89	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie	Budowa Obwodnicy Ełku (etap III i IV) w ciągu drogi krajowej 16 i 65

W okresie sprawozdawczym JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł następujące znaczące umowy o roboty budowlane.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2010-06-12	15 640 000,00	BAU-MAR Artur Komsta	Budowa zespołu budynków mieszkalnych z częścią usługowo-hotelową i rekreacyjną w Helu wraz z infrastrukturą techniczną (obejście sieci wodnej, sieć i przyłącza wodne, sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącza kanalizacji deszczowej wraz z obiektami towarzyszącymi, oświetlenie zewnętrzne, monitoring zewnętrzny, dojazdy, drogi parkingi i chodniki, śmietniki i elementy zewnętrzne, ogrodzenia itp).
2010-09-15	15.593.744,00 zł	Kompleksową Obsługą Budownictwa KOBNEXT sp. z o.o	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Bełchatowie wraz z infrastrukturą techniczną (obejście sieci wodnej, przyłącze wodne, przyłącze kanalizacji sanitarnej, sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej, oświetlenie zewnętrzne, dojazdy, drogi parkingi i chodniki, elementy zewnętrzne).

5.3 Pozostałe znaczące umowy zawarte przez Spółki z Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2010-31.12.2010r

Tabela: Pozostałe znaczące umowy zawarte przez Spółkę MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2010-31.12.2010r

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2010-02-16	Maksymalna kwota transakcji 70 000 000 zł za 100% udziałów w spółce	Udziałowcy spółki PBDiM w Kobylarni	Przedwstępna umowa sprzedaży udziałów z Udziałowcami (dalej: "Sprzedający") Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółka z o.o. z siedzibą w Kobylarni (dalej: "PBDiM Spółka z o.o.").
2010-03-22	45 000 000,00	JHM DEVELOPMENT sp z o.o.	udzielenie ze środków własnych pożyczek pieniężnych w wysokości: - 20.000.000,00 zł na finansowanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rumi, - 15.000.000,00 zł na finansowanie budowy osiedla domów jednorodzinnych w Rawie Mazowieckiej, - 10.000.000,00 zł na finansowanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Brzezinach.
2010-04-29	12 000 000,00	BANK MILLENNIUM S.A.	Umowa faktoringu odwrotnego wymagalnościowego
2010-05-20	3 000 000,00	BANK MILLENNIUM S.A.	Umowa o linię na gwarancje bankowe nr 1185/10/424/04
2010-09-04	37 994 002,00	Udziałowcy spółki PBDiM w Kobylarni	Warunkowa Umowa Sprzedaży Udziałów z Udziałowcami Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółka z o.o. z siedzibą w Kobylarni na zakup 78,77% udziałów w Spółce
2010-12-22	27 090 000,00 zł	JHM DEVELOPMENT S.A. (podmiot zależny Emitenta)	Zbycie wszystkich posiadanych przez MIRBUD S.A. udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. z/s w Warszawie. Emitent sprzedał 541.800 udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, za łączną cenę 27.090.000 zł.

5.4 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

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

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto)	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	Zaprojektowanie I budowa hali wystawienniczo handlowej

W dniu **14 lutego 2011** roku Marywilska 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Marywilska 44), jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, spółki zależnej od MIRBUD S.A., zawarła Umowę kredytu Nr KIN/1102011 (dalej: "Umowa Kredytowa") z Deutsche Bank PBC S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: "Bank") na udzielenie kredytu inwestycyjnego w wysokości 20.000.000 zł. w celu sfinansowania części nakładów inwestycyjnych na budowę Centrum Hal Targowych w Warszawie przy ul. Marywilska 44 poprzez spłatę części zobowiązań wobec Generalnego Wykonawcy Inwestycji, tj. MIRBUD Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach, z terminem spłaty do 15 lipca 2014 roku. Jednocześnie podpisana została pozostała Dokumentacja Kredytowa, która niektóre warunki udostępnienia i zabezpieczenia spłaty kredytu uzależnia od Emitenta, i tak:

1. MIRBUD S.A. zawarł z Marywilska 44 umowę pożyczki w wysokości 37.800.000 złotych poprzez konwersję zobowiązań z tytułu wykonanych robót na budowie Centrum Hal Targowych Marywilska 44 w Warszawie, podlegającą spłacie po okresie karencji w 60 równych ratach miesięcznych po 630.000 złotych, tj. w okresie od sierpnia 2014 roku do grudnia 2019 roku. Pożyczka przez cały okres jej udzielenia, także w okresie karencji, podlega oprocentowaniu według zmiennej stopy procentowej obliczonej jako suma stawki 3M WIBOR oraz marży w wysokości 2,5 %. Naliczanie i fakturowanie odsetek następować będzie w okresach kwartalnych. Umowa przewiduje możliwość wcześniejszej spłaty części bądź całości kwoty pożyczki.
2. Pomiędzy MIRBUD S.A. a Marywilska 44 i Bankiem, w związku z istnieniem wierzytelności Banku wobec Marywilska 44 wynikających z Umowy Kredytowej, została zawarta trójstronna "Umowa o podporządkowanie wierzytelności", na mocy której Emitent zobowiązał się w żaden sposób nie dochodzić zaspokojenia ani nie przenosić należności na żaden podmiot trzeci z umowy pożyczki o której mowa w pkt 1 powyżej, do momentu całkowitej spłaty przez Marywilska 44 zobowiązań z Umowy Kredytowej. Naruszenie powyższych zobowiązań uprawnia Bank do wypowiedzenia Umowy Kredytowej lub podjęcia innych kroków przewidzianych postanowieniami Umowy Kredytowej.
3. MIRBUD S.A. poręczył solidarnie za zobowiązania, powiększone o należności uboczne takie jak prowizje, odsetki i inne koszty, wynikające z kredytu inwestycyjnego udzielonego Marywilska 44 przez Bank na warunkach i w terminach określonych w Umowie Kredytowej. W związku z tym Emitent na wekslu złożonym przez Marywilska 44 położył swoje podpisy jako solidarny poręczyciel.
4. MIRBUD S.A. złożył oświadczenie, w związku z udzieleniem poręczenia wekslowego z tytułu wierzytelności Banku wynikającej z Umowy Kredytowej, iż poddaje się egzekucji do kwoty 40.000.000 złotych, która może być wszczęta na podstawie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego przez Bank w przypadku nie wywiązania się przez Marywilska 44 z zobowiązań Umowy Kredytowej.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez PRDiM sp z o.o. w Kobylni. po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (brutto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2011-03-10	2 256 982,52 zł	Powiat Chełmski	Wykonanie robót budowlanych na realizowanej inwestycji pod nazwą "Budowa południowej obwodnicy miasta Chełmna, łączącej drogę wojewódzką nr 550 z drogą krajową nr 1"

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

Zarząd MIRBUD S.A. przekazał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 27/2010 z dnia 29.04.2010r szacunkowe dane finansowe za rok 2010.

Emitent przygotował szacunki następujących wielkości rachunku zysków i strat na rok 2010:

- przychody w wysokości 321,1 mln zł (tj. o 49,8% więcej niż w roku 2009);

- EBITDA w wysokości 45,1 mln zł (tj. o 45,0% więcej niż w roku 2009);
- EBIT w wysokości 35,5 mln zł (tj. o 46,1% więcej niż w roku 2009);
- zysk netto w wysokości 24,3 mln zł (tj. o 67,6% więcej niż w roku 2009).

W przypadku zrealizowania w bieżącym roku planowanej akwizycji, o której Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2010 z dnia 16 lutego 2010r., planowane skonsolidowane przychody wzrosną w roku 2010 do kwoty 453,1 mln zł.

W oparciu o wyniki finansowe Spółki osiągnięte na dzień 31.12.2010r Zarząd spółki potwierdza realizację założonych prognoz.

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 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).

8 Opis głównych stosowanych w Grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki MIRBUD S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego i skonsolidowanego 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, skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Sprawozdania finansowe Spółek oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółek z Grupy jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego, rocznego skonsolidowanego 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 z Grupy i Grupy, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółek z opinii biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

Spółka MIRBUD S.A. poprzez śledzenie na bieżąco zmian wymaganych przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszących się do wymogów sprawozdawczych spółek giełdowych i przygotowywanie się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym.

Zarząd MIRBUD S.A. stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2010 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 wchodzi w życie z dniem podjęcia 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 2010 r.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7/2010 z dnia 18.06.2010r. zysk Spółki MIRBUD S.A. za 2009 rok w całości przeznaczony został 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

Na dzień 31.12.2010r. 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 MIRBUD S.A.

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	19 500 000	0,10 zł	1 950	gotówka	22.12.2008r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2008r.
3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2008r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361, 10	gotówka	22.12.2008r.
5	E	5 000 000	0,10 zł	500 0	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.
8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
Razem		75 000 000		7 500		

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiała się następująco

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

W dniu 29 stycznia 2010 roku Zarząd Spółki zawarł, z podmiotami posiadającymi warranty subskrypcyjne serii C, umowy objęcia 10.000.000 akcji serii F w podwyższonym kapitale zakładowym.

- Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: otwarcie nastąpiło w dniu 28 stycznia 2010 r. a zakończenie subskrypcji w dniu 03 lutego 2010 r.;
- Data przydziału akcji: 29 stycznia 2010r;
- Liczba papierów wartościowych objętych subskrypcją: 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F;
- Stopa redukcji zapisów na akcje: z uwagi na rodzaj subskrypcji redukcja nie wystąpiła;
- Liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji:
- w ramach subskrypcji prywatnej oferowano i objęto 10.000.000 Akcji serii F.
- Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: w ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 10.000.000 Akcji serii F poprzez złożenie i przyjęcie zapisu.
- Cena po jakiej papiery wartościowe były nabywane: cena emisyjna wyniosła 2,80 PLN.
- Liczba osób, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją:
- zapisy zostały złożone przez 11 osób w tym 3 (trzy) osoby prawne.
- Liczba osób, którym zostały przydzielone papiery wartościowe: papiery wartościowe przydzielone zostały 11-u osobom w tym 3 (trzem) osobom prawnym.
- Akcje nie były obejmowane przez subemitentów – Emitent nie zawierał umów o subemisję.
- Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 28.000.000 PLN.
- Łączne koszty akcji emisji serii F wynoszą netto 310.580,00 PLN
- Koszty emisji nie będą obciążały bieżącego wyniku Emitenta.
- Średni koszt przeprowadzenia subskrypcji przypadający na jednostkę papieru wartościowego objętego subskrypcją wynosi 0,03 PLN.

W dniu 3 marca 2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie nr LD.XX NS-REJ.KRS/001843/10/367 o zarejestrowaniu 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda, wyemitowanych w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego dla posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii C, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MIRBUD S.A. nr 31/2009 z dnia 17 listopada 2009r., § 10a Statutu Spółki oraz Uchwał Zarządu Nr IX/2009, Nr X/2009, XI/2009 z dnia 15 grudnia 2009 roku.

W dniu 23 marca 2010r Zarząd MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, poinformował, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 253/2010 z dnia 22 marca 2010

roku dotyczącą dopuszczenia 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F do obrotu giełdowego na rynku równoległym z dniem 26 marca 2010 roku, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 26 marca 2010 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem "PLMRBUD00015".

W dniu 24 marca 2010r Zarząd **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach, poinformował iż zgodnie z Komunikatem Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 24 marca 2010r., rejestracja 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F w Krajowym Depozycie nastąpi w dniu 26 marca 2010

W dniu 26 marca 2010r Zarząd **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach poinformował zgodnie z informacją z Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 25.03.2010r., że w związku z dopuszczeniem do obrotu giełdowego 10.000.000 akcji serii F Emitenta, od sesji w dniu 26.03.2010r. w obrocie giełdowym notowanych będzie 55.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, oznaczonych kodem "PLMRBUD00015".

W dniu 4 maja 2010r Zarząd **MIRBUD S.A.** uchwałą nr IV/2010 w związku z Uchwałą nr 31/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 listopada 2009 roku oraz art. 10a Statutu Spółki postanowił:

- podwyższyć kapitał zakładowy Spółki o kwotę 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) złotych, tj. z kwoty 5.500.000,00 (słownie: pięć milionów pięćset tysięcy) złotych do kwoty 6.500.000,00 (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, w drodze emisji 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) nowych akcji serii G, o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda.
- akcje nowej emisji są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- akcje serii G uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku.
- cena emisyjna akcji serii G wynosi 2,80 PLN (słownie: dwa złote osiemdziesiąt groszy) za jedną akcję.
- akcje serii G będą zaoferowane posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii D wyemitowanych przez Zarząd na podstawie upoważnienia wynikającego z art. 10a Statutu Spółki, w ramach oferty prywatnej, a przyjęciem tej oferty będzie podpisanie oświadczenia o objęciu akcji wraz ze zwrotem warrantu.
- Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji prywatnej ustalone zostaną odrębną uchwałą Zarządu.
- Zarząd określi szczegółowe warunki subskrypcji akcji serii G.
- Zarząd podejmie wszelkie niezbędne czynności w celu dopuszczenia akcji objętych niniejszą uchwałą do obrotu regulowanego i do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz w celu wprowadzenia akcji do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 4 maja 2010r Zarząd **MIRBUD** Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr V/2010 w związku z Uchwałą nr 31/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 listopada 2009 roku oraz art. 10a Statutu Spółki, w związku z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 4 maja 2010 roku w sprawie zgody na wyłączenie prawa poboru w całości, niniejszym pozbawia dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru w odniesieniu do wszystkich akcji serii G.

W dniu 4 maja 2010r Zarząd **MIRBUD** Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach na podstawie Uchwały nr 31/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 listopada 2009 roku oraz art. 10a Statutu Spółki postanowił podjąć uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru o następującej treści:

- Zarząd Spółki postanawia wyemitować łącznie 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) niezbywalnych, warrantów subskrypcyjnych na okaziciela, serii D uprawniających do objęcia łącznie 10.000.000 (słownie: dziesięciu milionów) akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, emitowanych na podstawie Uchwały Nr IV/2010 Zarządu Spółki z dnia 4 maja 2010 r. w ramach Kapitału Docelowego. Warranty będą miały postać dokumentów. Warranty mogą być emitowane w odcinkach zbiorowych.
- uprawnioną do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii D będzie RUBICON PARTNERS Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- Warranty subskrypcyjne obejmowane będą nieodpłatnie.
- jeden warrant subskrypcyjny serii D uprawnia do objęcia 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji serii G.
- wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych serii D nie może nastąpić później niż do dnia 30 czerwca 2010r.
- zarząd Spółki działając w interesie Spółki oraz na podstawie art. 10a Statutu Spółki pozbawia akcjonariuszy Spółki prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii D w całości.
- warranty subskrypcyjne serii D będą miały postać dokumentu i będą papierami wartościowymi. Warranty subskrypcyjne przechowywane będą w Spółce lub w wybranym przez Zarząd Spółki domu maklerskim, skąd bez zgody Spółki nie będą mogły zostać zabrane.
- warranty subskrypcyjne serii D wyemitowane zostaną w dniu podjęcia niniejszej uchwały i w tym samym dniu zostaną zaoferowane Uprawnionym. Oświadczenia o objęciu warrantów subskrypcyjnych powinno zostać złożone w terminie do 7 dni od daty złożenia oferty ich nabycia przez Spółkę.

W dniu 5 maja 2010 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenia o przyjęciu złożonej przez Emitenta oferty objęcia łącznie 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) warrantów subskrypcyjnych serii D, z których każdy uprawniał do objęcia 1.000 (słownie: jednego tysiąca) Akcji serii G emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego Emitenta na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MIRBUD S.A. nr 31/2009 z dnia 17 listopada 2009r., § 10a Statutu Spółki oraz Uchwał Zarządu Nr IV/2010, Nr V/2010, VI/2010 z dnia 4 maja 2010 roku (raport bieżący nr 32/2010 z dnia 4 maja 2010 r.).

W związku z powyższym w wyniku przeprowadzonej subskrypcji Akcji serii G, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego dla posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii D, Zarząd Emitenta przekazuje następujące informacje o subskrypcji akcji serii G:

- data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: otwarcie nastąpiło w dniu 4 maja 2010 r. a zakończenie subskrypcji w dniu 7 maja 2010 r.;
- data przydziału akcji: 6 maja 2010r;
- Liczba papierów wartościowych objętych subskrypcją: 10.000.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii G;
- Stopa redukcji zapisów na akcje: z uwagi na rodzaj subskrypcji redukcja nie wystąpiła;
- Liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji: w ramach subskrypcji prywatnej oferowanych i objętych było 10.000.000 Akcji serii G.
- Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: w ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 10.000.000 Akcji serii G poprzez złożenie i przyjęcie zapisu.
- Cena po jakiej papiery wartościowe były nabywane: cena emisyjna wyniosła 2,80 PLN.
- Liczba osób, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: zapisy zostały złożone przez 2 osoby prawne.
- Liczba osób, którym zostały przydzielone papiery wartościowe: papiery wartościowe przydzielone zostały 2-u osobom prawnym.
- Akcje nie były obejmowane przez subemitentów – Emitent nie zawierał umów o subemisję.

- Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 28.000.000 PLN.
- Łączne koszty akcji emisji serii G wynoszą netto 527.585,60 PLN
 - a) przygotowanie i przeprowadzenie oferty – 5.585,60 PLN
 - b) koszty biegłych i doradców – 522.000,00 PLN
 - c) wynagrodzenie subemitentów – 0 PLN
 - d) sporządzenie prospektu emisyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 0 PLN
 - e) promocja oferty – 0 PLN
- Koszty emisji nie będą obciążały bieżącego wyniku Emitenta.
- Średni koszt przeprowadzenia subskrypcji przypadający na jednostkę papieru wartościowego objętego subskrypcją wynosi 0,05 PLN.

W dniu 20 maja 2010r. Zarząd MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach poinformował, że w dniu 19 maja 2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie nr LD.XX NS-REJ.KRS/008016/10/296 o zarejestrowaniu 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, wyemitowanych w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego dla posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii D, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MIRBUD S.A. nr 31/2009 z dnia 17 listopada 2009r., § 10a Statutu Spółki oraz Uchwał Zarządu Nr IV/2010, V/2010, i VI/2010 podjętych w dniu 4 maja 2010 roku.

W dniu 4 czerwca 2010r. Zarząd MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach poinformował, że Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął Uchwałę nr 308/10 z dnia 2 czerwca 2010r., w której na podstawie § 40 ust. 2, 3 i 4a w związku z § 2 ust. 1 i 4 Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku spółki MIRBUD S.A., postanowił przyjąć do depozytu papierów wartościowych 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii G spółki MIRBUD S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda oraz oznaczyć je kodem PLMRBUD00015, pod warunkiem podjęcia decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje tej spółki oznaczone kodem PLMRBUD00015, przez spółkę prowadzącą ten rynek. Zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii G spółki MIRBUD S.A. w depozycie papierów wartościowych nastąpi w terminie trzech dni od dnia złożenia przez spółkę MIRBUD S.A. w Krajowym Depozycie dokumentów potwierdzających podjęcie decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje tej spółki oznaczone kodem PLMRBUD00015, przez spółkę prowadzącą ten rynek, nie wcześniej jednak niż we wskazanym w tej decyzji dniu wprowadzenia rejestrowanych akcji do obrotu na tym rynku.

W dniu 9 czerwca 2010r. Zarząd MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, poinformował, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 542/2010 z dnia 8 czerwca 2010 roku dotyczącą dopuszczenia 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G do obrotu giełdowego na rynku równoległym z dniem 11 czerwca 2010 roku, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 11 czerwca 2010 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem "PLMRBUD00015".

W dniu 10 czerwca 2010r. Zarząd MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, poinformował, iż zgodnie z Komunikatem Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 10 czerwca 2010r., rejestracja 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G w Krajowym Depozycie nastąpi w dniu 11 czerwca 2010r.

W dniu 23 lipca 2010r. Zarząd MIRBUD S.A. uchwałą nr VIII/2010 w związku z Uchwałą nr 31/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 listopada 2009 roku oraz art. 10a Statutu Spółki postanowił:

- podwyższyć kapitał zakładowy Spółki o kwotę 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) złotych, tj. z kwoty 6.500.000,00 (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy) złotych do kwoty 7.500.000,00 (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy) złotych, w drodze emisji 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) nowych akcji serii H, o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda,
- akcje nowej emisji są akcjami zwykłymi na okaziciela,
- akcje serii H uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku,
- cena emisyjna akcji serii H wynosi 3,00 PLN (słownie: trzy złote) za jedną akcję,
- akcje serii H będą zaoferowane posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii E wyemitowanych przez Zarząd na podstawie upoważnienia wynikającego z art. 10a Statutu Spółki, w ramach oferty prywatnej, a przyjęciem tej oferty będzie podpisanie oświadczenia o objęciu akcji wraz ze zwrotem warrantu,
- terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji prywatnej ustalone zostaną odrębną uchwałą Zarządu,
- Zarząd określi szczegółowe warunki subskrypcji akcji serii H,
- Zarząd podejmie wszelkie niezbędne czynności w celu dopuszczenia akcji objętych niniejszą uchwałą do obrotu regulowanego i do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz w celu wprowadzenia akcji do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 23 lipca 2010r. Zarząd MIRBUD S.A., działając na podstawie art. 446 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych w związku z Uchwałą nr 31/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 listopada 2009 roku oraz art. 10a Statutu Spółki, w związku z uchwałą Rady Nadzorczej Nr VIII/2010 z dnia 23 lipca 2010 roku w sprawie zgody na wyłączenie prawa poboru w całości, pozbawił dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru w odniesieniu do wszystkich akcji serii H.

W dniu 23 lipca 2010r. Zarząd MIRBUD S.A., działając na podstawie art. 444 § 1 i 7 oraz w związku z art. 453 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, a także na podstawie Uchwały nr 31/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 listopada 2009 roku oraz art. 10a Statutu Spółki postanowił podjąć uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru o następującej treści:

- Zarząd Spółki postanawia wyemitować łącznie 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) zbywalnych, warrantów subskrypcyjnych na okaziciela, serii E uprawniających do objęcia łącznie 10.000.000 (słownie: dziesięciu milionów) akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, emitowanych na podstawie Uchwały Nr VIII/2010 Zarządu Spółki z dnia 23 lipca 2010 r. w ramach Kapitału Docelowego. Warranty będą miały postać dokumentów. Warranty mogą być emitowane w odcinkach zbiorowych,
- uprawnioną do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii E będzie RUBICON PARTNERS Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,
- warrant subskrypcyjny obejmowane będą nieodpłatnie,
- jeden warrant subskrypcyjny serii E uprawnia do objęcia 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji serii H,

- wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych serii E nie może nastąpić później niż do dnia 30 września 2010r.,
- Zarząd Spółki działając w interesie Spółki oraz na podstawie art. 10a Statutu Spółki pozbawia akcjonariuszy Spółki prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii E w całości,
- warrant subskrypcyjny serii E będą miał postać dokumentu i będą papierami wartościowymi. Warrant subskrypcyjny przechowywany będzie w Spółce lub w wybranym przez Zarząd Spółki domu maklerskim, skąd bez zgody Spółki nie będą mogły zostać zabrane,
- warrant subskrypcyjny serii E wyemitowane zostaną w dniu podjęcia niniejszej uchwały i w tym samym dniu zostaną zaoferowane Uprawnionym. Oświadczenia o objęciu warrantów subskrypcyjnych powinno zostać złożone w terminie do 7 dni od daty złożenia oferty ich nabycia przez Spółkę.

W dniu 26 lipca 2010r. Zarząd MIRBUD S.A. otrzymał oświadczenia o przyjęciu złożonej przez Emitenta oferty objęcia łącznie 10.000 (słownie: dziesięciu tysięcy) warrantów subskrypcyjnych serii E, z których każdy uprawniał do objęcia 1.000 (słownie: jednego tysiąca) Akcji serii H emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego Emitenta na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MIRBUD S.A. nr 31/2009 z dnia 17 listopada 2009r., § 10a Statutu Spółki oraz Uchwał Zarządu Nr VIII/2010, Nr IX/2010, X/2010 z dnia 23 lipca 2010 roku (raport bieżący nr 57/2010 z dnia 23 lipca 2010r.). W związku z powyższym w wyniku przeprowadzonej subskrypcji Akcji serii H, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego dla posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii E, Zarząd Emitenta przekazał następujące informacje o subskrypcji akcji serii H:

- data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: otwarcie nastąpiło w dniu 23 lipca 2010r. a zakończenie subskrypcji w dniu 29 lipca 2010r.,
- data przydziału akcji: 27 lipca 2010r.,
- liczba papierów wartościowych objętych subskrypcją: 10.000.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii H,
- stopa redukcji zapisów na akcje: z uwagi na rodzaj subskrypcji redukcja nie wystąpiła,
- liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji: w ramach subskrypcji prywatnej oferowanych i objętych było 10.000.000 Akcji serii H,
- liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: w ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 10.000.000 Akcji serii H poprzez złożenie i przyjęcie zapisu,
- cena po jakiej papiery wartościowe były nabywane: cena emisyjna wyniosła 3,00 PLN,
- liczba osób, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: zapisy zostały złożone przez 2 osoby prawne,
- liczba osób, którym zostały przydzielone papiery wartościowe: papiery wartościowe przydzielone zostały 2-u osobom prawnym,
- akcje nie były obejmowane przez subemitentów – Emitent nie zawierał umów o submisję,
- wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 30.000.000 PLN,
- łączne koszty akcji emisji serii H wynoszą netto 475.585,60 PLN
 - a) przygotowanie i przeprowadzenie oferty – 25.585,60 PLN
 - b) koszty biegłych i doradców – 450.000,00 PLN
 - c) wynagrodzenie subemitentów – 0 PLN
 - d) sporządzenie prospektu emisyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 0 PLN

e) promocja oferty – 0 PLN

Koszty emisji nie będą obciążały bieżącego wyniku Emitenta,

- średni koszt przeprowadzenia subskrypcji przypadający na jednostkę papieru wartościowego objętego subskrypcją wynosi 0,05 PLN.

W dniu 18.08.2010r., Zarząd **MIRBUD S.A.** poinformował, że Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie nr akt: LD.XX NS-REJ.KRS/15727/10/519 o zarejestrowaniu 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda, wyemitowanych w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego dla posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii E, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MIRBUD S.A. nr 31/2009 z dnia 17 listopada 2009r., § 10a Statutu Spółki oraz Uchwał Zarządu Nr VIII/2010, IX/2010 i X/2010 podjętych w dniu 23 lipca 2010 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki

W dniu 01.09.2010r Zarząd MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, poinformował iż Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 865/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 roku dotyczącą dopuszczenia 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H do obrotu giełdowego na rynku równoległym z dniem 3 września 2010 roku, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 3 września 2010 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem "PLMRBUD00015".

W dniu 02.09.2010r Zarząd MIRBUD S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację, iż zgodnie z Komunikatem Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 02 września 2010r., rejestracja 10.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H w Krajowym Depozycie nastąpi w dniu 03 września 2010r.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2010r. wynosi 95 670 000,00 zł (dziewięćdziesiąt pięć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 95 670 000 udziałów o wartości nominalnej 1,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego JHM DEVELOPMENT S.A. na 31 czerwca 2010 roku była następująca:

Nazwa	Wartość 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 zależnej

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.

Warunkowy kapitał zakładowy spółki zależnej

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.

Marywilska 44 sp z o.o.

Strukturę kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44 na dzień 31.12.2010 roku

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

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

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania liczba akcji będąca w posiadaniu osób zarządzających przedstawiała się następująco.

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

Imię i 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 23.457,2 zł	0,31%
RAZEM		234 572 akcji	0,31%

Na dzień 31.12.2010r. osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały innych niż wskazane powyżej akcji i udziałów Spółek z Grupy.

Żaden z członków Zarządu ani Rady Nadzorczej Spółek z Grupy nie posiada opcji na akcje czy udziały Spółek z Grupy.

9.2 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w tych organach w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010r.

9.2.1 MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednosobowym składzie.

Skład Zarządu Spółki:

1. Halina Mirgos - Prezes Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

1. Wiesław Kosonóg - Przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Marek Gola – 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 JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednosobowym składzie.

Skład Zarządu Spółki: Halina Mirgos - Prezes Zarządu

W dniu 06 października 2010r., Uchwałą Nr XII/2010 Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu MIRBUD S.A. w sprawie przekształcenia spółki zależnej - JHM DEVELOPMENT Spółki z o.o. w spółkę akcyjną. W dniu 10.12.2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał przekształcenia JHM DEVELOPMENT Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w JHM DEVELOPMENT Spółkę Akcyjną. W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, JHM DEVELOPMENT S.A. została zarejestrowana pod nr KRS 0000372753. Na mocy uchwały walnego zgromadzenia z dnia 24.11.2010r została powołana Rada Nadzorcza, która działa na dzień 31.12.2010r w składzie:

Tabela: Skład Rady nadzorczej JHM Development na dzień 31.12.2010r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gola	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

9.2.3 Marywilska 44 sp z o.o.

Zarówno skład Zarządu jak Rady nadzorczej Spółki Marywilska 44 sp z o.o. w okresie od 15.06.2010 do 31.12.2010 ulegał zmianie.

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 sp z o.o. w okresie od 15.06.2010r. do 24.11.2010r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Cezary Bunkiewicz	Prezes Zarządu
Jarosław Jarosz	Członek Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 sp z o.o. w okresie od 25.11.2010 do 31.12.2010r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Cezary Bunkiewicz	Prezes Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu

Tabela: Skład Rady Nadzorczej spółki Marywilska 44 w okresie od 15.06.2010r. do 24.11.2010r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Stanisław Orpel	Członek Rady Nadzorczej
Paweł Pystkowski	Członek Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej spółki Marywilska 44 w okresie od 15.06.2010r. do 24.11.2010r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Stanisław Orpel	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek 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 0,31% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki MIRBUD S.A..

9.4 Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2010r – 31.12.2010r .

Tabela: Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Grupie MIRBUD uzyskanego w okresie 01.01.2010r – 31.12.2010

Stanowisko	Kwota wynagrodzenia wypłaconego w w okresie 01.01.2010r – 31.12.2010 (w zł)
Zarząd	662 162,00
Rada Nadzorcza	157 800,00

9.5 Umowy zawarte między Spółkami w Grupie a osobami zarządzającymi

MIRBUD S.A. nie zawierał 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 Spółek przez przejęcie.

9.6 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych w Grupie MIRBUD

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.7 Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółek z Grupy MIRBUD S.A. 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 zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 18.000 zł.

W dniu 29.12.2010r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2010r z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 22.000 zł.

W dniu 29.12.2010r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o przeprowadzenie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2011r do 30.06.2011r oraz przeglądu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2011r do 30.06.2011r Grupy Kapitałowej MIRBUD z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 18.000 zł.

W dniu 29.12.2010r. 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 zapłaci 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 zapłaci 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 zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 16.000 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 zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 15.000 zł.

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, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych MIRBUD S.A. ani żadnej ze Spółek z Grupy MIRBUD.