



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
oraz
MIRBUD S.A.
(„EMITENT”)
ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2009 ROKU
DO 30 CZERWCA 2009 ROKU**

1.1 Opis organizacji Grupy MIRBUD

Emitent jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi jednostkowe sprawozdania Emitenta oraz jednostki zależnej JHM Development Sp. z o.o. Spółka JHM DEVELOPMENT została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 06.06.2008 roku pod numerem KRS 0000307631 i przejęła od Emitenta działalność deweloperską (bez wykonawstwa bezpośredniego) i zarządzanie nieruchomościami. Emitent jest 100% udziałowcem jednostki zależnej. Udziały zostały w całości pokryte gotówką.

Jednostka dominująca

Pełna nazwa emitenta: MIRBUD S.A.

Siedziba Emitenta: Skierniewice

Forma prawna: spółka akcyjna

Kraj siedziby: Polska

NIP: 836-17-02-207

REGON: 750772302

Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Telefon – centrala: + 48 (46) 833 98 65

Fax: + 48 (46) 833 98 28

Poczta elektroniczna: sekretariat@mirbud.com.pl

Strona internetowa: www.mirbud.com.pl

Jednostka zależna

Pełna nazwa jednostki: JHM Development Sp. z o.o.

Siedziba jednostki: Skierniewice

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kraj siedziby: Polska

NIP: 836-18-12-427

REGON: 100522155

Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

tel/fax 046 833-97-32

Poczta elektroniczna: sekretariat@jhmdevelopment.pl

Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl/

Głównym rodzajem prowadzonej przez obie jednostki działalności operacyjnej są usługi budowlano-montażowe a w szczególności w zakresie:

- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad.

Jednostki Grupy działają przede wszystkim jako generalny wykonawca lub generalny realizator inwestycji w obszarze budownictwa handlowo-usługowego, mieszkaniowego, przemysłowego oraz inżynieryjno-drogowego na rynku budowlanym w Polsce. Emitent realizuje przede wszystkim prace wykonawcze na terenie województw: mazowieckiego, łódzkiego i pomorskiego

Na dzień sporządzenia raportu zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego jednostki zależnej do kwoty 90.000.000,00 zł. Udziały w całości zostały objęte przez dotychczasowego udziałowca i pokryte gotówką

1.2 Czas trwania Emitenta

Czas trwania emitenta jest nieograniczony.

1.3 Okresy, za które prezentowane jest półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne:

Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 1 stycznia 2009 do 30 czerwca 2009, a także dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2008 do 30 czerwca 2008.

Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- skonsolidowanego bilansu;
- skonsolidowanego rachunku zysków i strat;
- skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych;
- zestawienia zmian w skonsolidowanych kapitałach własnych;
- informacji dodatkowych o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;

Rok obrotowy Grupy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

1.3 Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Emitenta

Na dzień 30 czerwca 2009 roku w skład organów stanowiących wchodziły następujące osoby:

a) Jednoosobowy Zarząd prowadzący sprawy Emitenta, w składzie:

Prezes Zarządu – Halina Mirgos

b) W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

1. Pan Wiesław Kosonóg - Przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Pan Marek Gola - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Pani Agnieszka Maria Bujnowska - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Pan Dariusz Wiktor Szymański - Członek Rady Nadzorczej,
5. Pan Andrzej Zakrzewski - Członek Rady Nadzorczej,

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej Emitenta w dn. 02.01.2009 r. członek Rady Nadzorczej Pan Waclaw Jankowski złożył rezygnację z pełnionej funkcji. Pan Waclaw Jankowski aktualnie jest zatrudniony w Spółce na stanowisku kierownika Działu Prawnego. W uzasadnieniu do złożonej rezygnacji wskazany jest fakt, iż jednoczesne pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej spółki notowanej na GPW i wykonywanie obowiązków związanych z zajmowanym stanowiskiem może negatywnie wpływać na relacje inwestorskie.

Na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 20.02.2009 r. powołano na członka Rady Nadzorczej pana Wiesława Kosonóg.

W dniu 12.05.2009 pan Wiesław Kosonóg został wybrany na przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Jedynym członkiem zarządu spółki JHM Development Sp. z o.o. jest pani Halina Mirgos. W spółce zależnej nie istnieją inne organy kontrolne i zarządcze.

2. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności;

W okresie objętym raportem nie było ww. zmian w strukturze jednostki.

3. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd nie publikował prognoz wyników dotyczących okresu objętego niniejszym raportem.

4. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego.

	Akcjonariusz	Dane na dzień przekazania raportu		
		Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba posiadanych głosów
Seria A i B	Jerzy Mirgos	34 000 520	85,00%	34 000 520
Seria C i D	Pozostali akcjonariusze	5 999 480	15,00%	5 999 480
RAZEM		40 000 000	100,00%	40 000 000

Na dzień przekazania skonsolidowanego raportu jedynym akcjonariuszem, który posiada pakiet akcji zapewniający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta jest pan Jerzy Mirgos. Posiada on 34 000 520 akcji, które uprawniają jednocześnie do 85% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W okresie objętym niniejszym raportem nie było zmian w strukturze własności znaczących pakietów akcji emitenta.

5. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Stan posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich prezentuje poniższe zestawienie. W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie zanotowano zmian w przedstawionej strukturze posiadania akcji.

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Dane na dzień przekazania raportu	
		Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
		Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Marek Gola	Zastępca Przew. Rady Nadzorczej	20 000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 2.000 zł	0,05%
RAZEM		194 580 akcji	0,49%

% posiadanych akcji odpowiada takiemu samemu % prawa głosu

6. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

W okresie objętym niniejszym raportem:

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

7. Informacje zawarcia przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Emitent oraz spółki zależne nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

8. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta.

Poniżej w tabeli ujęto listę poręczeń kredytów udzielonych przez Emitenta za jednostkę zależną - JHM Development Sp. z o.o.

L.p.	Na rzecz	okres obowiązywania zobowiązania	wartość zobowiązania	wartość poręczenia
1	PKO BP S.A.	od 03-04-2009 do 31-12-2010	4 936 000,00	7 400 000,00
2	PKO BP S.A.	od 03-04-2009 do 31-12-2010	4 442 000,00	6 700 000,00
3	NOBLE BANK S.A.	od 27-05-2009 do 07-07-2019	4 990 051,14	9 980 102,28
			14 368 051,14	24 080 102,28

9. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.

Istotnym źródłem finansowania Emitenta są środki z kredytów bankowych. Struktura zadłużenia zewnętrznego z tego tytułu na dzień 30.06.2009 przedstawia się jak poniżej.

Lp	Bank kredytujący	Kwota kredytu	Stan na 30.06.2009r.
1	PKO B.P.	5 000 000,00	2 114 750,60
2	PKO B.P.	21 000 000,00	20 130 000,00
3	BRE BANK	10 000 000,00	7 300 000,00
4	ING BANK Ś.	40 000 000,00	40 000 000,00
5	Deutsche Bank	1 488 703,14	574 586,98
6	BRE BANK	2 744 625,00	431 025,00
7	BRE BANK	2 050 000,00	340 000,00
8	PKO B.P.	4 334 000,00	2 449 000,00
9	PKO B.P.	10 000 000,00	9 300 000,00
10	PKO B.P.	4 788 000,00	2 970 000,00
11	RAIFFEISEN S.A.	5 000 000,00	3 500 000,00
12	PKO B.P.	20 000 000,00	15 700 000,00
13	BPH S.A.	221 014,43	214 764,92
14	BS Skierniewice	5 000 000,00	5 000 000,00
15	PKO B.P.	4 936 000,00	4 936 000,00

16	PKO B.P.	4 442 000,00	4 442 000,00
17	Noble Bank S.A.	4 990 051,14	3 990 051,14
	Suma	145 994 393,71	123 392 178,64

Środki trwale jednostki z dużej części nabyte zostały w drodze leasingu finansowego. W raportowanym kwartale nie zawarto nowych, istotnych umów leasingu finansowego.

Struktura finansowania w połączeniu z warunkami makroekonomicznymi powoduje, iż istotnym czynnikiem ryzyka staje się ryzyko stopy procentowej. Jeżeli stopy procentowe wzrosną, istnieje ryzyko, że wzrośnie również koszt obsługi zadłużenia, przez co wyniki finansowe Emitenta mogą ulec pogorszeniu.

Prowadzone inwestycje zostaną sfinansowane ze środków własnych i przyznanych w ramach kredytu inwestycyjnego

Jednostka nie ma bieżących problemów z regulacją zobowiązań ani ściągalnością należności. Posiadane środki trwale mają zapewnione długoterminowe finansowanie własne i zewnętrzne.

Wybrane wskaźniki dotyczące finansowania Emitenta przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie		30.06.2009
		(wskaźnik)
I. Wskaźniki rotacji		
1	Szybkość inkasa należności w dniach: <i>stan należności z tytułu dostaw i usług x 180</i> <i>przychody ze sprzedaży</i>	99
2	Szybkość spłaty zobowiązań w dniach: <i>Stan zobowiązań handlowych x 180</i> <i>koszty działalności operacyjnej</i>	89
II. Wskaźniki finansowania		
3	Stopa zadłużenia: % <i>Zobowiązania wszelkie x100</i> <i>pasywa ogółem</i>	80
4	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym: wsk. <i>kapitał własny + zobowiązania długoterminowe</i> <i>aktywa trwałe</i>	2,0

W dniu 19 czerwca 2009 r. zawarto umowę kredytową pomiędzy JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18 ("Kredytobiorca") - podmiotem w 100 % zależnym od Emitenta - a Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Skierniewicach, ul. Reymonta 25 wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS

0000105572 ("Bank") działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz :

1. Banku Spółdzielczego w Andrespolu
2. Banku Spółdzielczego w Pruszkowie.

Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w kwocie 5.000.000 PLN (słownie pięć milionów złotych) z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia o charakterze developerskim – budowy osiedla domków jednorodzinnych p/n "Nad zalewem" - zlokalizowanego w Rawie Mazowieckiej przy ul. Katowickiej. Zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi:

- Hipoteka zwykła w wysokości 1.000.000 zł (słownie złotych: jeden milion) oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 500.000 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy) ustanowione na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach na nieruchomości położonej w Rumi, powiat Wejherowo, przy ulicy Dębogórskiej, obciążające księgę wieczystą o numerze: GD1W/00077208/5, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Wejherowie
- Dwie hipoteki zwykłe w wysokości 2.000.000zł (słownie złotych: dwa miliony) każda, ustanowione na rzecz Banku Spółdzielczego w Andrespolu oraz Banku Spółdzielczego w Pruszkowie na nieruchomości położonej w Rumi, powiat Wejherowo, przy ulicy Dębogórskiej, obciążające księgę wieczystą o numerze: GD1W/00077208/5, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Wejherowie,
- Dwie hipoteki kaucyjne do wysokości 1.000.000zł (słownie złotych: jeden milion) każda ustanowione na rzecz Banku Spółdzielczego w Andrespolu oraz Banku Spółdzielczego w Pruszkowie na nieruchomości położonej w Rumi, powiat Wejherowo, przy ulicy Dębogórskiej, obciążające księgę wieczystą o numerze: GD1W/00077208/5, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Wejherowie
- Blokada środków w kwocie 2.500.000,00 zł (słownie złotych: dwa miliony pięćset tysięcy) na rachunku terminowej lokaty oszczędnościowej, której posiadaczem jest osoba zarządzająca Emitenta wraz z przelewem na rzecz Banku wierzytelności z tytułu umowy lokaty terminowej.
- Weksel własny In blanco Kredytobiorcy.

Kredyt udzielony został na okres od 19.06.2009r do 18.06.2012r. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej ustalonej na bazie średniej stawki referencyjnej WIBOR dla depozytów 3 miesięcznych powiększonej o stałą marżę Banku. Odsetki od zadłużenia przeterminowanego wynoszą w dniu zawarcia umowy 21% w stosunku rocznym i naliczane będą za każdy dzień zwłoki.

W dniu 10.06.2009r. pomiędzy Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie, ul. Mińska 25, a Konsorcjum, którego liderem i głównym przedstawicielem jest MIRBUD S.A., została podpisana Umowa nr 87/2009, której przedmiotem jest budowa obwodnicy Mszczonowa w ciągu drogi krajowej nr 50 od km 2+920 do km 9+220 – Etap II. Zaakceptowana kwota kontraktowa przedmiotowej Umowy wynosi: netto 55.700.012,96 złotych, plus 22 % podatek VAT, co łącznie stanowi kwotę brutto 67.954.015,81 złotych. Maksymalna wartość zobowiązania wynosi 115 % kwoty brutto, co stanowi 78.147.118,18 złotych.

MIRBUD S.A. jako lider Konsorcjum odpowiada za realizację całego kontraktu, a w szczególności za realizację robót drogowych i instalacyjnych. Szacowany zakres przypadający na MIRBUD S.A. wynosi 52,34% całego zakresu robót. Zakład Robót Mostowych MOSTMAR, Marcin i Grzegorz Marcinków Spółka Jawna jako partner Konsorcjum odpowiada za obiekty mostowe - szacowany zakres przypadający na tego partnera wynosi 18,61% całego zakresu robót. Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów jako partner Konsorcjum odpowiada za roboty asfaltowe - szacowany zakres przypadający na tego partnera wynosi 29,05% całego zakresu robót. Uczestnicy Konsorcjum ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie Umowy

i niesienie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy. Konsorcjum zobowiązało się do udzielenia pisemnej gwarancji jakości na okres 60 miesięcy za obiekty mostowe – na pozostałe roboty 36 miesięcy. Konsorcjum zapłaci Zamawiającemu kary umowne za przekroczenie terminu ukończenia robót w wysokości 0,03% wartości kontraktu za każdy dzień zwłoki, a za niewykonanie wymaganej minimalnej ilości wykonania w terminie ustalonym w harmonogramie w wysokości 0,02% wartości kontraktu, zaś za odstąpienie od Umowy w wysokości 10% wartości kontraktu. Z tytułu odstąpienia od kontraktu z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego zapłaci on Konsorcjum karę umowną w wysokości 10% wartości kontraktu. Strony mają prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Kontrakt wchodzi w życie w dniu podpisania Umowy tj. w dniu 10 czerwca 2009 r. Data rozpoczęcia nastąpi nie później niż 30 dni od daty podpisania Umowy. Zakończenie przedmiotu Umowy ma nastąpić w terminie 15 miesięcy od daty rozpoczęcia. Do czasu realizacji nie wlicza się okresu między 15 grudnia a 15 marca. Umowa dopuszcza zmianę i uzupełnienia Kontraktu w drodze sporządzenia aneksu do umowy pod rygorem nieważności. Pozostałe postanowienia umowy w tym warunki odstąpienia od umowy przez każdą ze stron nie odbiegają od typowych uregulowań tego rodzaju umów.

W dniu 05.06.2009 odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na którym zatwierdzone zostało sprawozdanie finansowe za 2008 rok. Zysk netto za 2008 rok w kwocie 15,9 mln zł w całości przeznaczony został na kapitał zapasowy Spółki. Na Zgromadzeniu zatwierdzone zostało również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD.

W dniu 28 maja 2009 roku MIRBUD S.A. zawarł umowę z Inwestorem ASEANEU Sp. z o.o. z siedzibą w Wólce Kosowskiej, ul. Nadrzeczna 3 na dokończenie budowy Centrum Handlowego w Wólce Kosowskiej. Wartość przedmiotowej umowy wynosi brutto 8.662.000,00 złotych. Rozpoczęcie robót planowane jest na dzień 30.05.2009r., zaś zakończenie na 30.09.2009r. Umowa dopuszcza zmianę powyższych terminów w drodze sporządzenia aneksu do umowy. Wysokość kar umownych określona w umowie nie przekracza 10% wartości umowy netto.

W dniu 27 maja 2009 roku Emitent udzielił poręczenia weksla własnego in blanco z wystawienia JHM DEVELOPMENT Spółki z o.o. oraz umownego poręczenia wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 9.980.102,28 zł za zobowiązania JHM DEVELOPMENT Spółki z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (podmiot w 100 % zależny od Emitenta) wobec Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie – Oddział Specjalistyczny Metrobank z tytułu zawartej umowy kredytu w walucie polskiej w wysokości 4.990.051,14 zł. Poręczenie obejmuje zobowiązanie w kwocie kredytu, wraz z należnymi odsetkami, prowizjami, opłatami i kosztami z nimi związanymi, a także spłatę innych wierzytelności z jakichkolwiek innych tytułów, istniejących w dniu zawierania Umowy lub powstałych w czasie jej obowiązywania. Poręczenie zostało udzielone bezterminowo.

W dniu 27 maja 2009r. pomiędzy JHM DEVELOPMENT Spółka z o.o. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18 (podmiot w 100% zależny od Emitenta) a Noble Bank S.A. w Warszawie ul. Domaniewska 39B zawarta została Umowa Kredytu. Na mocy podpisanej umowy Noble Bank S.A. w Warszawie – Oddział Specjalistyczny Metrobank udzieli JHM DEVELOPMENT Spółka z o.o. – zwanej dalej Kredytobiorcą - kredytu obrotowego w wysokości 4.990.051,14 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne. Na wysokość oprocentowania na dzień sporządzenia Umowy Kredytu składa się suma indeksu bazowego Banku dla waluty i marży banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu ustalono na dzień 7 lipca 2019 r. Umowa kredytu zawiera postanowienie o braku opłat

za wcześniejszą spłatę kredytu. Z tytułu umowy kredytu zostały lub zostaną ustanowione następujące zabezpieczenia na rzecz Banku, tj. weksel własny in blanco Kredytobiorcy poręczony przez Emitenta, poręczenia do kwoty 9.980.102,28 PLN przez Emitenta oraz hipoteka zwykła na kwotę 4.990.051,14 PLN oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 3.493.035,79 PLN na niezabudowanej nieruchomości położonej w Zakopanem, ul. Szymony 17A będącej własnością Kredytobiorcy pełnomocnictwo dla Banku w formie aktu notarialnego do sprzedaży w/w nieruchomości na której ustanowiono hipotekę w przypadku upływu terminu wypowiedzenia i braku spłaty w terminie czterech miesięcy od dnia postawienia kredytu w stan natychmiastowej wymagalności. Kredytobiorca zobowiązuje się, iż do czasu zakończenia okresu kredytowania nie rozpocznie żadnych prac budowlanych na nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia udzielonego kredytu. W przeciwnym wypadku Bank zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia Umowy Kredytu.

W dniu 12 maja 2009 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki na którym członkowie Rady Nadzorczej dokonali zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej wyboru Przewodniczącego Rady, którym został Pan Wiesław Kosonóg.

W dniu 3 kwietnia 2009 roku Spółka udzieliła solidarnego poręczenia ogólnego z tytułu zawartych dwóch umów kredytowych o kredyt obrotowy nieodnawialny w walucie polskiej w wysokości łącznej 9.378.000 zł. za zobowiązania JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (podmiot w 100 % zależny od Emitenta) wobec P K O Bank Polski S. A. z siedzibą w Warszawie Regionalny Oddział Korporacyjny w Łodzi ("Bank"). Poręczenie obejmuje zobowiązanie w powyższej kwocie oraz mogące powstać w przyszłości odsetki i koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych. Poręczenie obowiązuje do momentu spłaty przez JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. zobowiązań wynikających z zawartych umów. Ostateczny termin spłaty zobowiązań został określony na dzień 31.12.2010 roku.

W dniu 3 kwietnia 2009 r. zawarto dwie umowy kredytowe o kredyt obrotowy nieodnawialny w walucie polskiej pomiędzy JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach ("Kredytobiorca") - podmiotem w 100 % zależnym od Emitenta a P K O Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Łodzi. Kredytodawca na mocy ww. umów udzielił Kredytów: - w kwocie 4.936.000 PLN z przeznaczeniem na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rawie Mazowieckiej przy ul. Kazimierza Wielkiego. Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest:

a) przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych
b) poręczenie wg. prawa cywilnego przez MIRBUD S.A.
c) hipoteka zwykła na kwotę 4.936.000 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 1.150.000 zł na nieruchomości położonej w gminie Hel, ul. Żeromskiego, której wartość w księgach rachunkowych określono w wysokości 5.175.428,04 zł.

d) przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości (a po jej zakończeniu – z umowy ubezpieczenia budynku) przez cały okres kredytowania w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Kredytodawcę na sumę polisy nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu kredytu.

e) klauzula potrącenia z rachunków prowadzonych w PKO BP SA.

Kredyt do dyspozycji Kredytobiorcy postawiony został 03.04.2009r.

Spłata dokonana zostanie w trzech transzach:

a) do 30.06.2010r. – 1.000.000,00 zł

b) do 30.09.2010r. – 2.000.000,00 zł

c) do 21.12.2010r. – 1.936.000,00 zł

Wykorzystany kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej ustalonej na bazie stawki referencyjnej WIBOR 3M, powiększonej o marżę Banku. Marża jest stała

w całym okresie obowiązywania umowy kredytowej w wynosi 2,8 p.p. Odsetki od zadłużenia przeterminowanego wynoszą w dniu zawarcia umowy 21% w stosunku rocznym i naliczane będą za każdy dzień zwłoki.

- w kwocie 4.442.000 PLN z przeznaczeniem na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rawie Mazowieckiej przy ul. Solidarności. Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest:

a) przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych

b) poręczenie wg. prawa cywilnego przez MIRBUD S.A.

c) hipoteka zwykła na kwotę 4.442.000 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 1.050.000 zł na nieruchomości położonej w gminie Hel, ul. Żeromskiego, której wartość w księgach rachunkowych określono w wysokości 5.175.428,04 zł.

d) przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości (a po jej zakończeniu – z umowy ubezpieczenia budynku) przez cały okres kredytowania w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Kredytodawcę na sumę polisy nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu kredytu.

e) klauzula potrącenia z rachunków prowadzonych w PKO BP SA. Kredyt do dyspozycji Kredytobiorcy postawiony został 03.04.2009 r. Spłata dokonana zostanie w trzech transzach:

a) do 30.06.2010r. -1.000.000,00 zł

b) do 30.09.2010r. - 2.000.000,00 zł

c) do 21.12.2010r. - 1.442.000,00 zł

Wykorzystany kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej ustalonej na bazie stawki referencyjnej WIBOR 3M, powiększonej o marżę Banku. Marża jest stała w całym okresie obowiązywania umowy kredytowej w wynosi 2,8 p.p. Odsetki od zadłużenia przeterminowanego wynoszą w dniu zawarcia umowy 21% w stosunku rocznym i naliczane będą za każdy dzień zwłoki.

W dniu 31.03.2009r. MIRBUD S.A. zawarł umowę z Inwestorem - AURUM DEVELOPMENT Spółka z o.o. z siedzibą w Walendowie ul. Brzozowa 102 na wykonanie robót dotyczących II etapu inwestycji w Walendowie, których przedmiotem jest kompleksowa budowa zespołu domów mieszkalnych w zabudowie dwu i cztero-mieszkaniowej wraz z układem drogowym, zielenią oraz infrastrukturą. Wartość przedmiotowej umowy bez podatku VAT wynosi 19 056 600 złotych. Rozpoczęcie robót planowane jest na dzień 01.07.2009r., zaś zakończenie na 30.12.2011r. Umowa dopuszcza zmianę powyższych terminów w drodze sporządzenia aneksu do umowy. Wysokość kar umownych określona w umowie nie przekracza 10% wartości umowy. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody z tytułu odstąpienia od realizacji przedmiotu umowy. Pozostałe postanowienia umowy w tym warunki odstąpienia od umowy przez każdą ze stron nie odbiegają od typowych uregulowań tego rodzaju umów.

W dniu 28 stycznia 2009 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowało podwyższenie kapitału zakładowego JHM DEVELOPMENT Spółki z o.o. o kwotę 13.000.000 zł (słownie: trzynaście milionów złotych). Podwyższenie kapitału zakładowego JHM DEVELOPMENT Spółki z o.o. było wynikiem objęcia przez MIRBUD S.A. nowoutworzonych 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy udział w kapitale zakładowym JHM DEVELOPMENT Spółka z o.o. Po zarejestrowaniu przez Sąd Rejonowy zmiany dotyczącej podwyższenia kapitału - kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. został podwyższony z kwoty 77.000.000 (słownie: siedemdziesiąt siedem milionów złotych) do kwoty 90.000.000 (słownie: dziewięćdziesiąt milionów złotych). MIRBUD S.A. posiada 900.000 (słownie: dziewięćset tysięcy) udziałów

o łącznej wartości nominalnej 90.000.000 zł (słownie: dziewięćdziesiąt milionów złotych) JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego i daje 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2009 r. zawarto umowę kredytową pomiędzy JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. - podmiotem 100 % zależnym od MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18 jako Kredytobiorcą a Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Skierniewicach, ul. Reymonta 25 wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000105572 (zwany dalej "Bankiem"). Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w kwocie 5.000.000 PLN (słownie pięć milionów złotych) z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięć o charakterze developerskim (zwany dalej "Kredytem"). Z tytułu Umowy Kredytu zostały ustanowione lub będą ustanowione następujące zabezpieczenia na rzecz Banku:

hipoteka zwykła w wysokości 3 mln zł. oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 1,5 mln zł. na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Jugosłowiańskiej nr 44 i Goździkowej, blokada środków w kwocie 2,5 mln zł na rachunku terminowej lokaty oszczędnościowej, której posiadaczem jest osoba zarządzająca MIRBUD S.A., oraz weksel własny in blanco Kredytobiorcy.

Dokumenty ustanawiające powyższe zabezpieczenia na rzecz Banku zostały podpisane dnia 29 grudnia 2008 r. Kredyt udzielony został na okres od 29.01.2009r do 28.01.2012r. Od kredytu Bank pobierał będzie odsetki według zmiennej stopy procentowej ustalonej na bazie średniej stawki referencyjnej WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych powiększonej o marżę Banku. Marża Banku jest stała w całym okresie obowiązywania umowy kredytowej w wynosi 2,0 p.p. Odsetki od zadłużenia przeterminowanego wynoszą w dniu zawarcia umowy 23% w stosunku rocznym i naliczane będą za każdy dzień zwłoki.

W dniu 16 stycznia 2009 r. Aktem notarialny Rep. "A" Nr 336/2009 zawarta została umowa sprzedaży na mocy której Spółka zależna JHM DEVELOPMENT Spółka z o.o. z siedzibą w Skierniewicach nabyła od osoby fizycznej (nie powiązanej z grupą kapitałową Emitenta) Pana Adama Bachledy - Curuś zabudowaną nieruchomość położoną w Zakopanem przy ul. Szymony 17b, obręb nr 6, o łącznej powierzchni 9921 m² za cenę 12 406 819,12 zł brutto.

Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych Spółki JHM DEVELOPMENT Spółka z o.o. Spółka JHM DEVELOPMENT jest spółką córką w 100% zależną od MIRBUD S.A.

10. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

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

- dalszej realizacji inwestycji z zagwarantowanych środków z budżetów 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,
- polityki fiskalnej, przedłużenie stosowania stawki 7% podatku VAT na sprzedaż mieszkań przez do końca 2010 roku.

W związku z ogólną sytuacją na rynkach finansowych mniejszy wpływ zapewne będzie miał poziom zagranicznych inwestycji bezpośrednich. W to miejsce oczekuje się większego zaangażowania inwestycji państwowych.

Czynniki operacyjne mogące mieć wpływ na wyniki kolejnych kwartałów to przede wszystkim:

- wzmocnienie obecnych oraz uzyskanie nowych przewag konkurencyjności pozycji MIRBUD S.A. w kategoriach dotychczasowej działalności segmentu budowlanego,
- uzyskiwanie wzrostu marży na realizacji kontraktów 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),
- dalsza poprawa jakości świadczonych usług, dzięki współpracy z partnerami, zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych, terminowości realizacji podpisanych umów, inwestycjom w rozwój pracowników,
- dalsze inwestycje w nowoczesny park maszynowy.

Swój rozwój Emitent widzi także w zakładanym przejęciu podmiotu z segmentu inżynierijno-drogowego (wytwórnia masy bitumicznej). Przejęcie to musi być jednakże ekonomicznie i rynkowo uzasadnione.

11. Opis ryzyk i zagrożeń oraz czynniki mające wpływ na rozwój Grupy Kapitałowej MIRBUD

Ryzyko związane z pozyskaniem nowych kontraktów

Wartość kontraktów, wynikająca z podpisanych umów i inwestycji będących w ostatniej fazie uzgodnień na datę sporządzenia sprawozdania które mają zostać realizowane w 2009 roku, będzie nie mniejsza niż w 2008r.

W 2009 Spółka będzie kontynuować kierunek rozwoju realizując projekty budownictwa przemysłowego kubaturowego, mieszkaniowego oraz zintensyfikuje swoje działania sprzedażowe na rynku infrastruktury drogowej oraz zamówieniach publicznych.

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Spółka w umowach z inwestorami w większości występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółkę 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.

Wysokość tych kar zależy przede wszystkim od okresu zwłoki, jakiej dopuści się Spółka, ale również od ustalonych procentowych wysokości kar umownych. Umowy te bardzo często

określają również maksymalny wymiar kary umownej wyrażonej w procentach wartości umowy. W niektórych przypadkach kary umowne przewidziane są także za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Spółki. Są to przeważnie kary stałe, a ich wysokość kształtuje się od 5% do 20% wartości umowy. Poziom ryzyka związany z tym elementem uzależniony jest od prawdopodobieństwa spełnienia się przesłanek, które dają prawo do odstąpienia od umowy. Odstępujący wprowadzie ponosi umowną odpowiedzialność za szkody pośrednie, następcze oraz utracone korzyści Spółki z tego powodu w wysokości 10% wartości kontraktu, jednakże dezorganizacja pracy z tego powodu jest dla Spółki bardziej szkodliwa niż korzyści z dochodzenia kar umownych. W wielu umowach przewidziana jest również możliwość zawieszenia wykonywania umowy przez drugą stronę. 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 2005-2008 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła żadnych obciążeń.

Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym

Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym świadczonym przez Spółkę, w związku z tym, że w większości wypadków wykonawstwo inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych lub składania gwarancji bankowych, czy ubezpieczeniowych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych jest minimalizowane przez Spółkę w sposób ciągły. W przypadku, gdy inwestor zgłasza uwagi do jakości wykonywanych prac, wykonawca zobowiązany jest usunąć usterki w ramach uzyskanych przychodów, co może w przypadku znacznej wartości napraw gwarancyjnych, obniżyć rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności.

Niemniej od wielu lat Spółka cieszy się dobrą renomą wśród inwestorów w zakresie jakości wykonawstwa. W latach 2005 – 2008 konieczność realizacji przez Spółkę napraw gwarancyjnych miała niewielki wpływ na wyniki finansowe.

Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Zasadniczym zakresem działalności Spółki jest działalność budowlana. Jedną z cech tej działalności jest konieczność zaangażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu sprzedaży budowanego obiektu kontrahentowi. Okres prowadzenia budowy od momentu jej rozpoczęcia do chwili uzyskania zapłaty z jego sprzedaży jest niejednokrotnie dość długi. W związku z tym także czas ponoszenia nakładów finansowych na realizację takiego kontraktu może być bardzo długi.

Działalność Spółki jest mocno powiązana z wysokim poziomem kadry kierowniczej w zakresie posiadanych umiejętności zawodowych, zdobytego doświadczenia oraz umiejętności organizacyjnych.

Znaczna część kadry kierowniczej i produkcyjnej, mimo prowadzenia robót i budów poza Skierniewicami, pochodzi ze Skierniewic, co powoduje jej stabilność i więź ze Spółką, tym bardziej, że w Skierniewicach nie ma innej firmy o podobnej skali działalności jak Spółka MIRBUD.

Działalność MIRBUD S.A. jest ściśle zależna od wykwalifikowanej siły roboczej zatrudnionej w Spółce, jak i u podwykonawców. W chwili obecnej Spółka obserwuje zwiększoną dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry z uwagi na powrót emigracji zarobkowej oraz ograniczanie zatrudnienia w firmach działających na mniejszą skalę. W związku z występującą dużą podażą wykwalifikowanej kadry kierowniczej i produkcyjnej w sektorze budownictwa spadają jej oczekiwania płacowe a co za tym idzie koszty ich zatrudnienia w przedsiębiorstwie.

Stabilizacja na rynku pracowników budowlanych umożliwia firmie dalszy rozwój.

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 bankową lub ubezpieczeniową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest 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. Konieczność wnoszenia zabezpieczenia powoduje zaangażowanie określonych środków finansowych, co wpływa na ograniczenie płynności finansowej Spółki.

W przypadku sporu z inwestorem, co do jakości lub terminowości wykonania prac, kwota zabezpieczenia może pozostawać nierozliczona do czasu jego zakończenia. W wielu przypadkach spory takie mogą prowadzić do długotrwałych procesów sądowych. Ponadto w ramach kontraktów budowlanych zabezpieczanych gwarancją bankową lub ubezpieczeniową Spółka zostaje zobligowana do wykonania robót poprawkowych w ramach gwarancji usunięcia wad i usterek.

Skutkiem powyższych ryzyk może być zwiększenie kosztów, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia wyniku Spółki.

Ryzyko związane z ochroną środowiska

Z uwagi na działania Spółki oddziaływujące na środowisko (przesunięcia mas ziemi, ingerowanie w system wód podskórnych, realizacja obiektów budowlanych emitujących zanieczyszczenia) nie można też wykluczyć ryzyka wystąpienia roszczeń odszkodowawczych związanych z ingerencją w środowisko naturalne. Nie można również wykluczyć zaistnienia w przyszłości ryzyka zapłaty kar administracyjnych z tym związanych.

Na dzień sporządzania raportu nie ma jednak żadnych przesłanek, wskazujących na możliwość wystąpienia problemów związanych z omawianym ryzykiem.

1.1.1. Ryzyko związane z jednoosobowym zarządem

Prezesem Zarządu Emitenta jest Pani Halina Mirgos uprawniona do jednoosobowej reprezentacji Spółki. Z tego względu Spółka dostrzega ryzyko związane z zapewnieniem ciągłości zarządzania w przypadku niemożności sprawowania swej funkcji przez Prezesa Zarządu.

Dla zmniejszenia ryzyka związanego z ew. brakiem organu Spółki, MIRBUD S.A. wprowadził do statutu § 29, który określa liczebność członków zarządu. Liczbę Członków Zarządu określono od 1 do 3. Ponadto zgodnie z § 30 Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Gdyby ew. nastąpiło zdarzenie powodujące opróżnienie bądź niemożność sprawowania swojej funkcji przez Panią Halinę Mirgos, Rada Nadzorcza władna jest w każdym czasie odpowiednio szybko powołać nowe władze Spółki.

Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów pomiędzy zarządem a głównym akcjonariuszem, wynikającym z istniejących powiązań rodzinnych

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 0,44% w kapitale zakładowym Spółki.

Potencjalnie nie można wykluczyć możliwości zaistnienia konfliktu interesów pomiędzy Prezesem Zarządu – Panią Haliną Mirgos a głównym akcjonariuszem tj. Panem Jerzym Mirgos z uwagi na powiązania rodzinne pomiędzy ww. osobami. Zdaniem Emitenta, taki potencjalny konflikt interesów jest jednak bardzo mało prawdopodobny a rozważanie jego zaistnienia ma charakter jedynie czysto hipotetyczny.

Czynniki ryzyka finansowego

Ryzyko stopy procentowej

W związku z tym, iż Spółka posiada zaciągnięte na zasadach komercyjnych zobowiązania kredytowe wobec banków, krótko i długoterminowe, w znacznej kwocie, Spółka zwraca uwagę na istnienie ryzyka stopy procentowej. Kredyty Spółki udzielone są w walucie polskiej w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR. Obecna sytuacja gospodarcza w Polsce i na Świecie wymusza obniżanie i stabilizację wysokości stóp procentowych na niskim poziomie co wpływa na obniżenie kosztów finansowych.

Aktualny stan rynku finansowego i wysoka cena pieniądza mogą spowodować skłonności banków do podwyższania marż kredytowych jednak z uwagi na finansowanie Spółki głównie kredytami długoterminowymi o stałej marży w okresie kredytowania oraz na fakt, skompensowania ewentualnego podwyższenia marży obniżeniem rynkowych stóp procentowych ryzyko jest zminimalizowane.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi i leasingiem

Spółka 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 oraz wzrostu 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, Spółka będzie miała utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub Spółka będzie zmuszony do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju MIRBUD S.A. i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych. Spółka 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 i rozliczane po zakończeniu procesu realizacji i zapłaty za prace.

Czynniki zagrożeń i ryzyk związane z otoczeniem

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Działalność Spółki jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano –

montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów i szybkim wzrostem wynagrodzeń, wzrost stawek podatkowych czy też wzrost stóp procentowych od kredytów, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Spółki.

W związku z spowolnieniem w gospodarce Polskiej i recesją w wielu gospodarkach europejskich oraz kryzysem na rynku finansowym Spółka przewiduje zmniejszenie się ilości inwestycji w budynki przemysłowe, jednocześnie w najbliższych latach można się spodziewać wzrostu nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę m.in. z unijnych środków pomocowych. Proces ten może spowodować znaczący wzrost popytu na usługi oferowane przez firmy budowlano-montażowe, w tym również MIRBUD S.A. i tym samym zmniejszać ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną.

Czynnik zagrożeń i ryzyk związane z rynkiem kapitałowym i obrotem akcjami

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.

.....

Halina Mirgos

Prezes Zarządu