



**JHM 1 JHM 2 JHM 3**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
MIRBUD  
OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2013 DO 30 CZERWCA 2013**

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	7
<b>3.</b>	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD.....</b>	<b>13</b>
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 30.06.2013 i 31.12.2012. ....	13
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi. ....	15
<b>4.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....</b>	<b>17</b>
4.1.	Działalność MIRBUD S.A. ....	17
4.2.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.....	18
4.3.	Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.....	17
4.4.	Działalność spółki MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o.....	17
4.5.	Działalność spółki Marywilska 44 sp. z o.o. ....	19
4.6.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	19
4.7.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	19
4.8.	Działalność spółki JHM 3 Sp. z o.o.....	20
4.9.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	20
4.10.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	22
4.10.1.	Odbiorcy .....	22
4.10.2.	Dostawcy .....	23
4.11.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD.....	24
4.12.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	28
4.13.	Czynniki ryzyka.....	29
4.13.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	29
4.13.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży .....	29
4.13.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	30
4.13.4.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	30
4.13.5.	Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej.....	30
4.13.6.	Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej.....	30
4.13.7.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	31

4.13.8.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego ...	31
4.13.9.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	32
4.13.10.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.....	32
4.13.11.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej .....	33
4.13.12.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych .....	33
4.13.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	34
4.13.14.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	34
4.13.15.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych.....	35
4.13.16.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska ....	35
4.13.17.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	35
4.13.18.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	36
4.13.19.	Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów.....	37
4.13.20.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut .....	37
4.13.21.	Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.....	37
4.13.22.	Ryzyko związane z procesem produkcyjnym.....	38
4.14.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	38
4.14.1.	Kredyty i pożyczki.....	38
4.14.2.	Pożyczki udzielone. ....	41
4.14.3.	Poręczenia i gwarancje.....	42
4.15.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji .....	45
4.16.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	45
<b>5.</b>	<b>ZNACZĄCE UMOWY .....</b>	<b>45</b>
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	45
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy.....	45
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	47
<b>6.</b>	<b>ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....</b>	<b>48</b>

<b>8.</b>	<b>OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....</b>	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>49</b>
9.1.	Akcjonariat.....	49
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r. ....	49
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych.....	49
9.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy.....	50
9.1.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	53
9.1.5.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji.....	53
9.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2013.....	54
9.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.....	54
9.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy .....	54
9.5.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy MIRBUD S.A. ....	57
9.6.	Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących .....	58
9.7.	Umowy zawarte pomiędzy spółka a osobami zarządzającymi. ....	60
9.8.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.....	60
9.9.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki .....	60
9.10.	Pracownicy .....	61
9.11.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	61

## Komentarz Zarządu do wyników pierwszego półrocza 2013r

### *Drodzy Akcjonariusze*

W imieniu Zarządu MIRBUD S.A. przekazuję Państwu Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD i Półroczny Skonsolidowany Rozszerzony Raport MIRBUD S.A. za okres od 01.01.2013r do 30.06.2013r.

**W pierwszym półroczu roku obrotowego 2013 Grupa MIRBUD uzyskała przychody w wysokości 233,8 mln PLN, wygenerowała zysk operacyjny 20,8 mln PLN a zysk netto ponad 11 mln PLN. Mimo nieznacznego spadku sprzedaży Grupa poprawiła swoją rentowność w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, co według opinii Zarządu spółki jest dobrym prognostykiem dla wyników całej Grupy w perspektywie całego roku 2013. Obecnie backlog Grupy wynosi ponad 1,4 mld PLN, z czego 700 mln PLN przypada na 2013 rok a blisko 500 mln PLN na 2014 rok. Warto podkreślić, że wszystkie spółki z Grupy MIRBUD zwiększyły swoją rentowność na poziomie EBIT.**

Dane w tys. PLN	H1 2013	H2 2012
Przychody	233 800	278 147
Zysk (strata) operacyjna	20 831	16 212
Zysk (strata) netto	11 039	8 823

Spadek sprzedaży zanotowany w pierwszym półroczu 2013 roku wynikał głównie z początkowej fazy realizacji trzech największych kontraktów w grupie: Hala Podium w Gliwicach, Fabryka Biznesu w Łodzi (MIRBUD S.A.), oraz dokończenie budowy autostrady A1 (PBDiM KOBYLARNIA S.A.). Zarząd MIRBUD SA przewiduje jednak, że kolejnych kwartałach ww. projekty, a w szczególności budowa autostrady A1, wpłyną na przyspieszenie wzrostu przychodów w porównaniu do analogicznego okresu roku 2012. W dużej mierze zależy to od zaawansowania prac na budowie autostrady oraz wzroście bezpośredniego zaangażowania spółki zależnej PBDiM KOBYLARNIA w prowadzeniu projektu.

Na zwiększenie rentowności Grupy MIRBUD wpływ miały głównie: stabilne poziomy rentowności uzyskane przez spółkę MIRBUD SA, zwiększenie rentowności GRUPY JHM poprzez zwiększenie poziomu komercjalizacji powierzchni wynajmu w halach przy Marywilskiej w Warszawie oraz przychody uzyskane przez spółki JHM 1 i JHM oraz wypracowany zysk na projektach prowadzonych przez spółkę PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Struktura sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu 2013r. uległa nieznacznym zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ponad 86% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły prawie 69% tych usług (wzrost udziału o ok. 6% względem roku ubiegłego) roboty inżyniersko drogowe ok. 12% (spadek udziału w sprzedaży o ok.

5% względem pierwszego półrocza roku 2012) oraz w segmencie budynków użytku publicznego ponad 19% przychodów (wzrost udziału o ponad 1% versus półrocze roku 2012).

W omawianym okresie sprawozdawczym nieznacznie spadł udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 5,09% w pierwszym półroczu 2012r. do 4,42% w okresie sprawozdawczym roku bieżącego, oraz zwiększył się udział sprzedaży usług wynajmu z 5,73% w 2012r do 7,67 na półrocze roku 2013.

W I półroczu 2013 roku Grupa zawarła kilka znaczących kontraktów. Włosko-polskie konsorcjum, w którym partnerem jest spółka wchodząca w skład Grupy MIRBUD - Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. 3 kwietnia br. podpisała dwie umowy z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy na kontynuację i zakończenie budowy prawie 64-kilometrowego odcinka autostrady A1 Toruń-Stryków. Za kwotę niemal 1,06 mld zł konsorcjum firm w składzie: SALINI POLSKA Sp. z o.o. – Lider, IMPREGILO S.p. A. – Partner oraz Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. – Partner wykona niezrealizowane przez poprzedniego wykonawcę roboty na odcinkach: - Czerniewice – Odolin, którego długość wynosi 11,4 km; - Odolin – Brzezie o długości ok. 23,1 km; - oraz węzeł Brzezie (z węzłem) – węzeł „Kowal” (bez węzła), którego długość wynosi 29,5 km.

MIRBUD S.A. podpisał umowę z miastem Gliwice na budowę nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach o powierzchni użytkowej 56.269,75 m<sup>2</sup>. W ramach projektu powstanie tzw. zespół funkcjonalny PODIUM. Spółka, oprócz głównej hali widowiskowo-sportowej, mogącej pomieścić do 13.752 osób na widowni oraz do 2.868 widzów na płycie, wybuduje również halę treningową, centrum Spa, zewnętrzny garaż wielopoziomowy, estakadę drogi pożarowej, elementy małej architektury oraz zadba o zagospodarowanie terenu. Wartość umowy wynosi 321.413.476,45 zł brutto. MIRBUD S.A. podpisał także umowę z Politechniką Gdańską na budowę kompleksu naukowo-dydaktycznego. W ramach realizacji inwestycji Spółka wybuduje budynek B Centrum Nanotechnologii, Centrum Nauczania Matematyki i Kształcenia na Odległość oraz parking podziemny z dachem stanowiącym nawierzchnię placu rekreacyjnego, na którym powstaną m.in. fontanna oraz elementy małej architektury. Wartość kontaktu to 24.499.999 zł brutto.

Jestem przekonany, że działania podejmowane przez Spółki z Grupy MIRBUD przełożą się na dobre wyniki w 2013r, a tym samym na wzrost wartości notowanych Spółek.

Z poważaniem

**Jerzy Mirgos**

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2013 roku.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD

### 2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

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

#### Podstawowe dane Spółki dominującej

Nazwa emitenta:	<b>MIRBUD S.A.</b>
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:	<a href="mailto:sekretariat@mirbud.com.pl">sekretariat@mirbud.com.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.mirbud.com.pl">www.mirbud.com.pl</a>

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 następnym Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

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

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

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

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

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

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

Nazwa jednostki:	<b>MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.</b>
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. pod numerem 36995-1901-TOO/HY/ w dniu 07.06.2010r

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

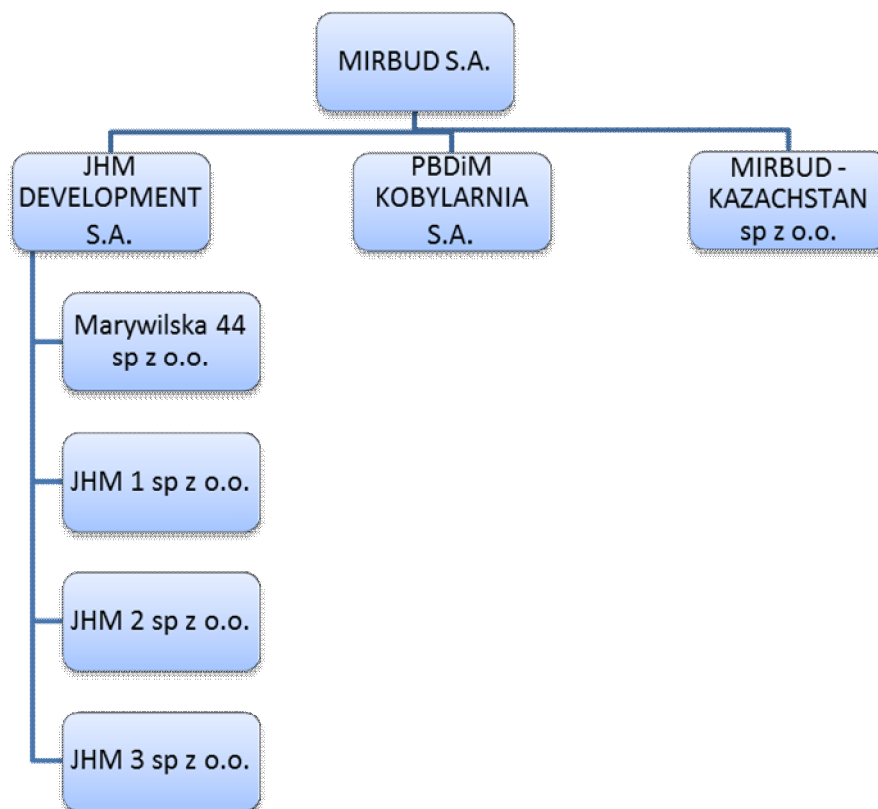
**Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o.-**

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

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

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD przedstawiona jest na poniższym schemacie

*Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD:*



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

Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2013r

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

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2013r

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

### Przedmiot działalności

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

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

Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

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

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

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

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

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

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

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

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

- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Do dnia 30.06.2013 spółka JHM 3 Sp. z o.o. nie podjęła działalności i dlatego nie jest objęta konsolidacją wyników Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 30.06.2013 i 31.12.2012.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 i 31 grudnia 2012 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2013	% udział w całości aktywów	31.12.2012	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>262 284</b>	<b>36%</b>	<b>257 655</b>	<b>38%</b>	<b>4 629</b>	<b>2%</b>
Wartości niematerialne	154	0%	202	0%	-48	-24%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	4 509	1%	4 509	1%	0	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	90 126	12%	90 212	13%	-86	0%
Należności długoterminowe	9 338	1%	7 837	1%	1 501	19%
Inwestycje długoterminowe	146 728	20%	146 629	21%	99	0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 429	2%	8 266	1%	3 163	38%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>471 504</b>	<b>64%</b>	<b>425 042</b>	<b>62%</b>	<b>46 462</b>	<b>11%</b>
Zapasy	198710	27%	193 520	28%	5 190	3%
Należności krótkoterminowe	168 350	23%	136 204	20%	32 146	24%
Inwestycje krótkoterminowe	13 944	2%	17 217	3%	-3 273	-19%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	90 500	12%	78 101	11%	12 399	16%
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>733 788</b>	<b>100%</b>	<b>682 697</b>	<b>100%</b>	<b>51 091</b>	<b>7%</b>

Na 30.06.2013 roku w porównaniu do roku 2012 wartość sumy bilansowej Spółki uległa zwiększeniu o 7%, co było spowodowane przede wszystkim zwiększeniem się wartości aktywów obrotowych w tym zwiększeniem wartości należności krótkoterminowych. Struktura aktywów w tym okresie nie uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2013r. 64% aktywów Spółki ogółem ( wzrost udziału o 2% w porównaniu do roku 2012). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są zapasy,( głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. oraz materiały w Spółce PRDiM KOBYLARNIA S.A.) których udział w aktywach ogółem spadł o 1% w porównaniu z rokiem poprzedzającym i stanowi 27% całości aktywów, należności krótkoterminowe 23% aktywów ogółem ( wzrost do roku 2012 o 3%) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące 12% aktywów Spółki (wzrost udziału o 1% w stosunku do końca roku 2012).

Udział aktywów trwałych w aktywach Grupy na 30.06.2013r. wyniósł 36% (spadek udziału w sumie bilansowej względem 2012r o 2%). Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim inwestycje długoterminowe ( które stanowią głównie nieruchomości Centrum Hal Targowych Marywilska 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i trzech Biedronek – JHM 2 sp z o.o.) stanowiące 20% aktywów ogółem. (spadek udziału o 1% w całości aktywów versus rok 2012) oraz rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 12% aktywów ( spadek udziału o 1% względem roku 2012).

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- wydłużeniem się cyklu rozliczeń z Inwestorami
- kontynuacją realizowanych inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A
- utrzymującym się poziomem wykonanych a niezafakturowanych robót budowlanych na realizowanych kontraktach.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 i 31 grudnia 2012 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2013	% udział w całości pasywów	31.12.2012	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>256 192</b>	<b>35%</b>	<b>245 153</b>	<b>36%</b>	<b>11 039</b>	<b>5%</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>477 596</b>	<b>65%</b>	<b>437 544</b>	<b>64%</b>	<b>40 052</b>	<b>9%</b>
- Rezerwy na zobowiązania	16 811	2%	14 269	2%	2 542	18%
- Zobowiązania długoterminowe	157 867	22%	145 321	21%	12 546	9%
- Zobowiązania krótkoterminowe	298 406	41%	276 266	40%	22 140	8%
- Rozliczenia międzyokresowe	4 512	1%	1 688	0%	2 824	167%
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>733 788</b>	<b>100%</b>	<b>682 697</b>	<b>100%</b>	<b>51 091</b>	<b>7%</b>

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 35% finansowana ze środków własnych (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu z 2012r. o 1%) natomiast w 65% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 22% (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu do 31.12.2012r o 1%), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 41% (nieznaczny wzrost udziału w finansowaniu o 1% w stosunku do roku poprzedniego).

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z faktu wykorzystania przez MIRBUD S.A. pożyczki z ARP S.A. jak i finansowanie i refinansowanie nakładów poniesionych na inwestycje deweloperskie (JHM DEVELOPMENT S.A.), i inwestycje w pawilony handlowe pod wynajem ( JHM1 sp z o.o., JHM2 sp z o.o.) oraz ze wzrostu poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług. Wzrost poziomu zobowiązań handlowych miał charakter przejściowy i związany był z przebiegiem płatności za kontrakty budowlane.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2013r do 30.06.2013r i 01.01.2012r do 30.06.2012r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Rentowność	Okres od 01.01.2012 do 30.06.2012	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	233 800	-----	278 147	-----	-44 347	-16%
Zysk ze sprzedaży	18 737	8,01%	9 343	3,36%	9 394	101%
Zysk operacyjny EBIT	20 831	8,91%	16 212	5,83%	4 619	28%
Zysk przed opodatkowaniem	13 693	5,86%	11 305	4,06%	2 388	21%
Zysk netto	11 039	4,72%	8 823	3,17%	2 216	25%

W pierwszym półroczu 2013 roku. Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 16% niższe niż w analogicznym okresie 2012 roku. Co wynikało głównie z początkowej fazy realizacji trzech największych kontraktów w grupie: Hala Podium w Gliwicach, Fabryka Biznesu w Łodzi ( MIRBUD S.A.), kontynuacja budowy autostrady A1 (PBDiM KOBYLARNIA S.A.). Kontrakty te znajdują znaczące odzwierciedlenie w wielkości sprzedaży jak i wyniku w III i IV kwartale 2013r.

Pierwsze półrocze 2013r to okres stabilizowania się rentowności spółek z grupy. Wszystkie Spółki osiągnęły dodatni wynik finansowy wypracowany w oparciu o nowo realizowane kontrakty a także stabilne przychody z działalności deweloperskiej oraz wynajmu powierzchni handlowych.

W kolejnych kwartałach roku 2013 Spółki z Grupy w wyniku realizacji zawartych kontraktów zamierzają dynamicznie zwiększać swoje przychody oraz czynić starania by jeszcze poprawić wynik finansowy.

Rok 2013 dla Spółek JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o., (powołanych jako spółki celowe do realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych) będzie pierwszym pełnym rokiem prowadzenia działalności.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W pierwszym półroczu 2013r Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 36% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów terminowych odbywa się głównie kredytami celowymi w dużej mierze krótkoterminowymi natomiast projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się kredytami i pożyczkami celowym, długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,65	0,64
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,22	0,21
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,41	0,40
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,87	1,79

W związku z realizacją jako członek konsorcjum przez Spółkę z Grupy dużego przedsięwzięcia infrastrukturalnego – „dokończenie budowy autostrady A1” i wydłużającymi się terminami spływu należności nastąpił wzrost poziomu zadłużenia o 1%.

Strategia Grupy przewiduje, stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz stopniową redukcję zadłużenia. Poziom zadłużenia wzrósł nieznacznie zarówno w części długoterminowej jak i krótkoterminowej.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,58	1,54
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,61	0,56
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,05	0,07

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

Grupa Kapitałowa MIRBUD w pierwszym półroczu 2013 roku odnotowała nieznaczną poprawę wskaźników płynności finansowej ( bieżącej i przyspieszonej)



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

### 4.1. Działalność MIRBUD S.A.

Przedmiotem działalności Spółki w pierwszym półroczu 2013r podobnie jak w latach poprzednich było świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano-montażowych w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie działalność transportowa, wynajem maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawnicza.

W pierwszym półroczu 2013r w dalszym ciągu daje się zauważyć osłabienie koniunktury na rynku budowlanym w Polsce. Spółki budowlane zawierają niewiele kontraktów budowlanych. Dodatkowo na skutek fali upadłości ogłoszonych w 2012r przez duże podmioty z branży, które realizowały zadania infrastrukturalne i drogowe zmniejszyło się znacząco zaufanie do branży budowlanej zarówno inwestorów giełdowych jak i instytucji finansowych co utrudniało dostęp do źródeł finansowania.

Z uwagi na wypełniony portfel zamówień w 2013r Spółka nie odczuwała pogarszającej się koniunktury i mogła skoncentrować wysiłki na realizacji kontraktów budowlanych. Na działalności Spółki odbił się trend instytucji finansujących do ograniczania zaangażowania w sektorze budowlanym, jak również zwłoka w finansowaniu inwestorom realizowanych inwestycji co powodowało wydłużało cykl rotacji należności i zobowiązań w spółce.

W okresie sprawozdawczym Spółka kończyła realizację kilku mniejszych kontraktów budowlanych i rozpoczynała wykonawstwo dwóch kluczowych dla Spółki inwestycji; budowa Hali Podium w Gliwicach i Centrum Biznesu w Łodzi o łącznej wartości brutto prawie 600 mln zł.

Kontrakty te znajdują znaczne odzwierciedlenie w wielkości sprzedaży jak i wyniku w III i IV kwartale 2013r

### 4.2. Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W pierwszym półroczu 2013 znacznie zmniejszyła się liczba ogłaszanych przetargów w sektorze drogowym. Ze względu na spowolnienie gospodarki polskiej została zawieszona realizacja niektórych z planowanych dużych projektów drogowych oraz modernizacja mniejszych dróg. Branża drogowa boryka się z kłopotami w pozyskaniu finansowania realizowanych kontraktów

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła 2 umowy na roboty budowlane.

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

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania oferta Konsorcjum firm: Gotowski, Mosty-Łódź, Feroco, Tor-Krak, Kobylarnia S.A. oraz Metrostav na wykonanie prawie 10-kilometrowej linii od pętli od Wyścigowej do Mariampola. została przyjęta jako najkorzystniejsza. Konsorcjum zaproponowało wykonanie inwestycji za około 290 mln złotych ( udział KOBYLARNIA S.A. w Konsorcjum wynosi 20%). Będzie to jak dotychczas największa inwestycja komunikacyjna w historii Bydgoszczy. Przewidywany termin zakończenia inwestycji koniec 2014 roku.

Spółka regularnie uczestniczy w ogłaszanych przetargach.

#### **4.3. Działalność spółki MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o.**

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

#### **4.4. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.**

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2013 roku skupiała się głównie na realizacji projektów deweloperskich w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż. Projekty realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

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

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

Obecnie realizowane są inwestycje deweloperskie budownictwa wielorodzinnego w Koninie i Żyrardowie, rozpoczęte w poprzednim roku, których wprowadzenie do oferty Spółki planowane jest w roku 2014. Obejmują one 232 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej PUM 11.700 m<sup>2</sup>.

W I półroczu 2013r ukończono realizację trzech domów jednorodzinnych w Rumii o powierzchni użytkowej 456 m<sup>2</sup>.

W pierwszym półroczu 2013 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. opierała się w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki.

#### 4.5. Działalność spółki Marywilska 44 sp. z o.o.

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

Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 60.500 m<sup>2</sup>, obejmujących ok. 1.340 stanowisk handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

W I połowie 2013 roku Spółka realizowała wynajem lokali na terenie Centrum Hal Targowych osiągając wskaźnik wynajmu na poziomie 90% ogółu dostępnej powierzchni.

Handlowcy stanowiący bazę najemców Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie rynkowe oraz w dużej mierze stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców, głównie zza wschodniej granicy. Większość powierzchni przeznaczanej na wynajem zajmują lokale prowadzące sprzedaż detaliczną, półhurtową i hurtową, a także pełniące funkcje uzupełniające lokale usługowe i gastronomiczne.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2011 przygotowany i uruchomiony został projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych. Do realizacji tego projektu powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym realizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy „Dom i Ogród” w Starachowicach z przeznaczeniem na wynajem dla sieci handlowej NOMI. Inwestycja została zakończona i w dniu 29.10.2012 sieć handlowa NOMI rozpoczęła prowadzenie działalności z wykorzystaniem tego obiektu.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. w I półroczu 2013 roku zarządzała tym obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy.

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

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

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

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

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

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

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. w I półroczu 2013 roku zarządzała tymi obiektami w oparciu o zawartą umowę długoterminowego wynajmu tych nieruchomości.

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

#### 4.8. Działalność spółki JHM 3 Sp. z o.o.

Wobec coraz częściej stawianego przez banki kredytujące inwestycje deweloperskie wymagania umieszczania kolejnych inwestycji w odrębnych spółkach celowych, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. podjął decyzję ulokowania jednej z realizowanych inwestycji deweloperskich w spółce JHM 3 Sp. z o.o. Na dzień 30.06.2013 Spółka nie podjęła działalności.

#### 4.9. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy MIRBUD w pierwszym półroczu 2013 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2013- 30.06. 2013 oraz 01.01.2012- 30.06.2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2013-30.06.2013r.		01.01.2012-30.06.2012r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>201 965</b>	<b>86,38</b>	<b>244 884</b>	<b>88,04</b>
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	39 543	19,58	50 523	20,63
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	138 898	68,77	153 788	62,80
- roboty inżynieryjno-drogowe	23 524	11,65	40 573	16,57
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>10 326</b>	<b>4,42</b>	<b>14 170</b>	<b>5,09</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>17 927</b>	<b>7,67</b>	<b>15 924</b>	<b>5,73</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>2 165</b>	<b>0,93</b>	<b>1 232</b>	<b>0,44</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>1 417</b>	<b>0,61</b>	<b>1 937</b>	<b>0,70</b>
<b>SUMA</b>	<b>233 800</b>	<b>100,00</b>	<b>278 147</b>	<b>100,00</b>

Struktura sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu 2013r. uległa nieznacznym zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ponad 86% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły prawie 69% tych usług (wzrost udziału o ok. 6% względem roku ubiegłego) roboty inżynieryjno drogowe ok. 12% (spadek udziału w sprzedaży o ok. 5% względem pierwszego półrocza roku 2012) oraz w segmencie budynków użytku publicznego ponad 19% przychodów (wzrost udziału o ponad 1% versus półrocze roku 2012).

W okresie sprawozdawczym nieznacznie spadł udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 5,09% w pierwszym półroczu 2012r. do 4,42% w okresie sprawozdawczym roku bieżącego, oraz zwiększył się udział sprzedaży usług wynajmu z 5,73% w 2012r do 7,67 na półrocze roku 2013.

W pierwszym półroczu 2013r. pozostałe segmenty przychodów jak i zmiany ich udziału miały charakter marginalny.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- ograniczenia ilości realizowanych inwestycji w sektorze inżynieryjno drogowym – skoncentrowaniu się na kilku projektach o znacznej wartości ( PBDiM KOBYLARNIA S.A.)
- systematycznego zwiększaniu przychodów z wynajmu
- braku zakończonych inwestycji deweloperskich w tym okresie
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów (sektor budynków produkcyjnych, usługowych, handlowych)

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2013- 30.06.2013 oraz 01.01.2012- 30.06. 2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %
	01.01.2013-30.06.2013r.		01.01.2012-30.06.2012r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>179 452</b>	<b>88,43</b>	<b>230 582</b>	<b>89,69</b>
- budynki mieszkalne	-3 162	0	0	0
- budynki użytku publicznego	36 991	20,61	47 362	20,54
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	126 083	70,26	128 441	55,70
- roboty inżynieryjno-drogowe	19 540	10,89	54 779	23,76
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>8 149</b>	<b>4,02</b>	<b>11 266</b>	<b>4,38</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>10 751</b>	<b>5,30</b>	<b>10 820</b>	<b>4,21</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>3 579</b>	<b>1,76</b>	<b>2 816</b>	<b>1,10</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>1 006</b>	<b>0,50</b>	<b>1 605</b>	<b>0,62</b>
<b>SUMA</b>	<b>202 937</b>	<b>100,00</b>	<b>257 089</b>	<b>100,00</b>

Tabela. Rentowność dla Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2013- 30.06.2013 oraz 01.01.2012- 30.06.2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	01.01.2013-30.06.2013r.		01.01.2012-30.06.2012r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>22 513</b>	<b>11,15</b>	<b>14 302</b>	<b>5,84</b>
- budynki mieszkalne	3 162	0	0	0
- budynki użytku publicznego	2 552	6,45	3 161	6,26
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	12 815	9,23	25 347	16,48
- roboty inżynieryjno-drogowe	3 984	16,94	-14 206	0
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>2 177</b>	<b>21,08</b>	<b>2 904</b>	<b>20,49</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>7 176</b>	<b>40,03</b>	<b>5 104</b>	<b>32,05</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>-1 414</b>	<b>-65,31</b>	<b>-1 584</b>	<b>0</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>411</b>	<b>29</b>	<b>332</b>	<b>17,14</b>
<b>SUMA</b>	<b>30 863</b>	<b>13,20</b>	<b>21 058</b>	<b>7,57</b>

W pierwszym półroczu 2013r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich istotnych segmentach działalności. Jednak na skutek presji cenowej na rynku, silnej konkurencji, obniżeniu uległa rentowność Grupy w sektorze budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych sprzedaży o prawie 7%.

Natomiast w segmencie komercyjnej sprzedaży usług wynajmu wchodzące w skład Grupy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. znacząco poprawiły rentowność sprzedaży – z 32,1% do 40,03%.

W pozostałych segmentach rentowność sprzedaży utrzymuje się na wysokim poziomie.

#### 4.10. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

##### 4.10.1. Odbiorcy

###### MIRBUD S.A.

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

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

W pierwszej połowie 2013 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi. Na rynku panowała duża konkurencja. W ciągu pierwszego półrocza 2013r stopniowemu zwiększaniu uległa ilość negocjacji

handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocują w trzecim i czwartym kwartale br. zawartymi umowami na usługi budowlane.

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

W Spółce nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

#### Grupa JHM DEVELOPMENT

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

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

#### Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

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

#### 4.10.2. Dostawcy

##### MIRBUD S.A.

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

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

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



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

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

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

#### Grupa JHM DEVELOPMENT

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

#### Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

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

W pierwszym półroczu 2013r Spółka wzięła udział w 24. przetargach, z czego 3 zakończyły się podpisaniem umowy (co stanowi 13% udział w ilości ofertowanych projektów inwestycyjnych).

Nie występuje od żadnego z odbiorców usług.

Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o. w 2013r nie świadczył usług odbiorcom.

### **4.11. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD**

#### MIRBUD S.A.

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

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

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



Portfel zamówień Spółki na rok 2013 jest wypełniony w 100% i zamyka się wartością ok. 500 mln zł. Zaś na rok 2014 ok. 300 mln zł

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

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

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

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

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

Na dzień 30.06.2013r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 48,5 ha, z czego ponad 22,1 ha jest przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a 26,4 ha ma przeznaczenie produkcyjno-usługowe. Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Łódź czy Katowice. W części planowanych projektów będą to kolejne etapy, z powodzeniem zrealizowanych wcześniej inwestycji. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. planuje w przyszłości realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane.

W I półroczu 2013 roku Spółka kontynuowała realizację trzech inwestycji rozpoczętych w roku 2012 obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (I etap budowy *Osiedla Diamentowego* obejmujący 2 budynki) i Żyrardowie (I etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmujący 1 budynek) oraz trzy budynki w zabudowie jednorodzinnej zlokalizowane w Rumii. W sumie inwestycje te obejmują 235 lokali o powierzchni 12,2 tys. m<sup>2</sup> PUM. Oddanie obiektów w Koninie i Żyrardowie planowane jest w 2014 roku.

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

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), Katowicach, Brzezinach (IV etap), Rumi (II etap) - w sumie 759 lokali i 38,9 tys. m<sup>2</sup> PUM.
- zabudowę jednorodziną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 43 lokale i niemal 7,6 tys. m<sup>2</sup> PUM)
- zabudowę apartamentową: w Zakopanem (w sumie 229 lokali i niemal 9,0 tys. m<sup>2</sup> PUM)

W 2013 roku Spółka rozpocznie również realizację kolejnego projektu inwestycyjnego w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Będzie to budowa zlokalizowanej w Rumi galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 3.018 m<sup>2</sup>. Spółka zamierza realizować inwestycję w oparciu o umowę najmu pomieszczeń handlowych w tym obiekcie z właścicielem sieci handlowej BIEDRONKA - Jeronimo Martins Polska S.A. Umowa dotyczy wynajmu powierzchni użytkowej 1.024 m<sup>2</sup> na cele prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Na pozostałej powierzchni prowadzić będą działalność market z wyposażeniem wnętrza, market elektroniczny, drogeria, sklep odzieżowy, apteka oraz placówki kolportażu prasy i agencja bankowa.

Obiekt zostanie oddany do użytkowania w I połowie 2014 roku.

#### **PBDiM Kobylarnia S.A.**

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

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

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

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

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

Na przyszłe wyniki finansowe znaczący wpływ będzie miała również realizacja kontraktu na "Budowę linii tramwajowej do dzielnicy Fordon z przebudową układu drogowego w ciągu ulic Fordońskiej, Lewińskiego, Akademickiej, Andersa i węzłem integracyjnym w obszarze stacji kolejowej "Bydgoszcz Wschód" w Bydgoszczy realizowanego w ramach konsorcjum

- „Gotowski" Budownictwo Komunikacyjne i Przemysłowe Sp. z o.o.
- Przedsiębiorstwo Robót Mostowych "Mosty Łódź"
- FEROCO Spółka Akcyjna
- Przedsiębiorstwo Inżynierskich Robót Kolejowych „TOR-KRAK" Sp. z o.o
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., udział w Konsorcjum wynosi 20 %
- Metrostav a.s.

Wartość oferty brutto wyniosła 289.952.083,88 zł

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

[Marywilska 44 Sp. z o.o.](#)

Warunkiem dalszego rozwoju spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jest realizacja strategicznego planu najmu odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych oraz potrzebom klientów. Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej i makroekonomicznej Spółka planuje zwiększyć w roku 2013 poziom

wynajmu do 95% ogólnej powierzchni Centrum, co przełoży się na utrzymanie stabilnych przychodów i umocni pozycję Centrum Hal Targowych na rynku, zapewniając niszę rynkową między galeriami o wysokim standardzie, a bazarami na terenie Warszawy i okolic. Dalsza poprawa poziomu komercjalizacji wynajmowanych powierzchni handlowych i poszerzenie różnorodności oferty handlowej Centrum będzie realizowane poprzez dalsze różnicowanie działających tam najemców zarówno pod względem asortymentowym jak i ich wielkości, w tym pozyskiwanie sieci handlowych o znanych markach.

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

Po zakończeniu planowanej inwestycji Centrum będzie miało ok. 81 tys. m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem. W nowej części handlowej znajdą się m.in. sklepy sieciowe oferujące asortyment dla domu i ogrodu jak również materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz asortyment meblowy. Pozwoli to dalej rozszerzyć zakres towarów i usług oferowanych w Centrum, tym samym zwiększając jego atrakcyjność i wpływając na liczbę odwiedzających Centrum klientów.

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

[Spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., JHM 3 Sp. z o.o.](#)

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak NOMI i BIEDRONKA jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Zarządy Spółek planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla sieci NOMI i BIEDRONKA. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę takich pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o bank ziemi będący w posiadaniu macierzystej spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Na dzień 30.06.2013r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała bank ziemi obejmujący ponad 48,5 ha, z czego ponad 26,4 ha ma przeznaczenie produkcyjno- usługowe.

#### **4.12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

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

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

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

W roku 2013 realizowana będzie budowa galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym, zlokalizowanej w Rumi o powierzchni użytkowej 3.018 m<sup>2</sup>.

W latach 2014 – 2018 Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanych w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Żyrardowie, Katowicach, Łodzi, Rumii, Brzezinach, Rawie Mazowieckiej i w Zakopanem). Plany te obejmują 1.031 lokali o powierzchni użytkowej ponad 55,4 tys. m<sup>2</sup> PUM.

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

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. planuje w 2013r rozpocząć rozbudowę Centrum Hal Targowych o kolejne dwie hale targowe. Po zakończeniu planowanej inwestycji Centrum będzie miało ok. 81 tys. m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem. W nowej części handlowej znajdą się m.in. sklepy sieciowe oferujące asortyment dla domu i ogrodu jak również materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz asortyment meblowy. Na planowaną rozbudowę CHT MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 20 mln zł. Decyzja o rozbudowie uzależniona będzie od poprawy sytuacji makroekonomicznej i koniunktury w handlu.

#### **4.13. Czynniki ryzyka**

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

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

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

##### **4.13.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży**

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

Zarząd zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych. Z uwagi na konieczność ograniczenia wydatków budżetowych nastąpi

ograniczenie nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę drogową, kontynuowane będą prace przy modernizacji sieci energetycznych i linii kolejowych.

#### **4.13.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej**

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

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

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

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

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

#### **4.13.5. Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej**

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

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

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

#### **4.13.6. Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej**

Regiony kraju, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT – tj. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności



deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

#### **4.13.10. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.**

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,



- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Rodzina na swoim”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

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

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

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

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

#### **4.13.12. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych**

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,

- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

#### **4.13.13. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną**

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

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

#### **4.13.14. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań**

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

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

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

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

Polityka Spółek w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółki starają się być przygotowane na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Z drugiej strony Spółki starają się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planują kolejne projekty zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programu „Rodzina na swoim”.

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

#### **4.13.16. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska**

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

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

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną

odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rkojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres obj ty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649<sup>1</sup> – 649<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

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

#### **4.13.18. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi**

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

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

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

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

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

#### **4.13.19. Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów**

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

Na 30.06.2013r jedynie spółka JHM 1 sp z o.o. dokonała zabezpieczenia stopy procentowej na okres 5 lat transakcją IRS.

#### **4.13.20. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut**

W 2012r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 10 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych. i mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego

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

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

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

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

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2012 z tytułu

ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki z Grupy nie poniosły znaczących obciążeń.

#### 4.13.21. Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

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

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

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

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

#### 4.14. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

##### 4.14.1. Kredyty i pożyczki

MIRBUD S.A.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w pierwszym półroczu roku 2013 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2013 roku. w tys zł.

Rodzaj kredytu/pożyczki	Nazwa banku/instytucji finansującej	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Termin spłaty	Stan zadłużenia na 30.06.2013 w tys zł	Kwota kredytu krótko-terminowego w tys zł
OBROTOWY	PKO BP S.A.	WIBOR 1M + marża banku	20 000	03.08.2014r.	17 312	17 312
OBROTOWY	BRE Bank	WIBOR 1M + marża banku	13 500	30.03.2013 r.	8 630	8 630
OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	5 000	03.07.2014r.	4 824	4 824



**SPRAWOZDANE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY MIRBUD ZA ROK 2012**

OBROTOWY	PKO BP S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 000	24.01.2014r.	10 047	10 047
INWESTYCYJNY	PKO B.P. S.A..	WIBOR 1M + marża banku	21 000	01.03.2023r.	14 274	1 464
OBROTOWY	MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	25 000	16.09.2014r.	23 814	0
INWESTYCYJNY	BANK BPH S.A.	WIBOR 1M + marża banku	221	15.04.2014r.	42	42
INWESTYCYJNY	MERCEDES BENZ BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	393	13.10.2014r.	123	123
OBROTOWY	PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża banku	12 000	30.10.2013r	12 000	12 000
OBROTOWY	BPS S.A.	WIBOR 3M +marża banku	20.000	30.09.2014	20 079	79
OBROTOWY	AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	WIBOR 1M +marża	50.000	28.02.2018	50.000	9.259
<b>RAZEM</b>			<b>177 114</b>		<b>161 145</b>	<b>63 780</b>

Na dzień 30.06.2013r MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczki udzielonej przez ARP S.A.

**Spółki z Grupy JHM DEVELOPEMENT**

W I połowie 2013 roku spółki grupy JHM DEVELOPEMENT korzystały z finansowania kredytami oraz pożyczkami. W roku którego dotyczy sprawozdanie, podpisane zostały wymienione poniżej umowy kredytowe.

- Podpisanie w dniu 18.01.2013r aneksu do umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z dnia 22.05.2012r, w ramach której Bank udzieli Emitentowi drugiego kredytu inwestycyjnego (Kredyt 2) do maksymalnej kwoty 11 000 tys. zł. Okres kredytowania: od podpisania umowy do 30.06.2015r. Cel kredytowania: refinansowanie kosztów zabudowy nieruchomości położonych w Skierniewicach przy ul. Rawskiej.

Zabezpieczenie kredytu:

- hipoteka łączna do kwoty 45.300 tys. zł na nieruchomościach położonych w Rumii i Skierniewicach
- cesją praw z tytułu umów ubezpieczenia, umów sprzedaży, kontraktu budowlanego
- poręczenie MIRBUD S.A.

- Dokonanie w dniu 23.01.2013r całkowitej spłaty zaciągniętej dnia 11.12.2012r w INDOS S.A. z siedzibą w Chorzowie pożyczki w wysokości 5 000 tys. zł.

Zabezpieczenie kredytu:

- zwrotne przeniesienie prawa własności na nieruchomościach położonych w Rawie Mazowieckiej,
- weksle własne in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez MIRBUD S.A.

- Dokonanie w dniu 15.03.2013r całkowitej spłaty zaciągniętego dnia 27.05.2009r w banku Getin Noble Bank S.A. kredytu hipotecznego w wysokości 4 990 tys. zł.

Zabezpieczenie kredytu:

- hipoteka łączna w wysokości 9 980 tys. zł oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 3 493 tys. zł na nieruchomościach położonych w Zakopanym przy ul. Szymony, będących własnością JHM DEVELOPMENT S.A.
- poręczenie Kredytobiorcy oraz MIRBUD S.A. do kwoty 9 980 tys. zł
- weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez Poręczyciela
- pełnomocnictwo dla Banku w formie aktu notarialnego do sprzedaży nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytu.

- Podpisanie w dniu 27.03.2013r aneksu nr 1/2013 do umowy kredytowej zawartej między spółką Marywilka 44 Sp. z o.o. i bankiem Deutsche Bank PBC. W ramach umowy kwota kredytu została zwiększona o 4 000 tys. zł.

Zabezpieczenie kredytu:

- pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank rachunkami
- poręczenie MIRBUD S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- depozyt środków pieniężnych w wysokości 1 800 tys. zł.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne w roku 2013 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek JHM DEVELOPMENT S.A. wg stanu na dzień 30.06.2013r. tys. PLN

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Kwota do spłaty część długoterminowa	Kwota do spłaty część krótkoterminowa
BANK BGŻ	WIBOR 3M + marża	10 000	16.12.2013	0	3 000
PKO BP	WIBOR 1M + marża	5 000	26.07.2013	0	3 928
PKO BP	WIBOR 1M + marża	10 218	27.09.2015	2 325	3 406
BZ WBK	WIBOR 3M + marża	19 200	30.06.2014	0	8 885
BZ WBK	WIBOR 3M + marża	11 000	30.06.2015	9 400	1 574
BS SKIERNIEWICE	8,25%	3 000	19.05.2014	0	2 983
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	71 700	16.12.2018	66 050	0
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża	30 000	15.07.2016	10 866	5 927
PKO BP	WIBOR 1M + marża	8 378	31.12.2022	7 522	623
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża	3 200	31.07.2019	12 763	693



**SPRAWOZDANE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY MIRBUD ZA ROK 2012**

MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	37 800	31.07.2019	30 920	0
Odsetki od kredytów / pożyczek naliczone na 30.06.2013r					206
<b>RAZEM</b>		<b>209 496</b>		<b>139 846</b>	<b>31 225</b>

*Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek zależnych JHM DEVELOPMENT S.A. wg stanu na dzień 30.06.2013r. tys. PLN*

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Kwota do spłaty część długoterminowa	Kwota do spłaty część krótkoterminowa
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	30 000	15.03.2016	10 866	5 927
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	8 378	31.12.2022	7 522	623
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	3 200 EUR	20.10.2021	12 763	763
<b>RAZEM</b>				<b>31 151</b>	<b>7 313</b>

**PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

*Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek PBDiM KOBYLARNIA S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2013 roku.*

Rodzaj kredytu/pożyczki	Nazwa banku/institucji finansującej	Oprocentowanie	Kwota kredytu w tys zł	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 30.06.2013r w tys zł	Kwota kredytu krótkoterminowego w tys zł
W RACHUNKU BIEŻĄCYM	BRE Bank SA	WIBOR 1M + marża banku	5 000	10-03-2014	4 311	4.311
OBROTOWA	INDOS	Stałe	4 159	19-08-2013	4.159	4.159
<b>RAZEM</b>			<b>9 159</b>		<b>8.470</b>	<b>8.470</b>

W okresie objętym sprawozdaniem nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków umów pożyczek i umów kredytowych, które spowodowałyby zakłócenie finansowania działalności Spółek.

**4.14.2. Pożyczki udzielone.**

**MIRBUD S.A.**

MIRBUD S.A. udzielił Spółkom zależnym: JHM DEVELOPMENT S.A. oraz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. następujących pożyczek z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskich i dofinansowanie bieżącej działalności. Na dzień 30 czerwca 2013r. stan udzielonych pożyczek przedstawiał się następująco:

Tabela: Pożyczki udzielone przez MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2013 r. w tys. zł

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM DEVELOPMENT S.A	30 000	PLN	30 000	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność developerska
JHM DEVELOPMENT S.A	40 000	PLN	34 350	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność developerska
JHM DEVELOPMENT S.A	1 700	PLN	1 700	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność developerska
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	37 800	PLN	30 920	3M WIBOR + 2,5%	31.07.2019r	Bieżąca działalność
<b>Razem</b>			<b>96 970</b>			

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 2,0 mln zł z przeznaczeniem na realizację inwestycji. Kwota pozostała do spłaty na dzień 30.06.2013 wynosiła 430 tys. zł. Termin spłaty pożyczki upływa z dniem 30.06.2015.

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

#### 4.14.3. Poręczenia i gwarancje

##### MIRBUD S.A.

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

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2013r w tys. PLN

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia/ na czym rzecz	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2013r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	40 000	16 793	15.03.2016r.
2	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	18 000	5 731	27.09.2015r.
3	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	7 500	3 928	26.07.2013r.
4	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BZ WBK	28 800	19 962	30.06.2015r.
5	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGŻ S.A.	15 000	3 018	16.12.2013r.
6	JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Reaiffeisen S.A.	20 454	13 526	20.10.2021r.

7	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BRE Bank.S.A.	7 500	4 311	10.03.2014r.
8	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Lafarge Kruszywa i Beton	700	700	31.12.2014r.
9	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Radan Bazalt Sp. zo.o.	700	700	31.12.2014r.
		<b>Razem</b>	<b>138 654</b>	<b>68 478</b>	

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

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

*Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 30.06.2013 w tys.*

Lp	Na czyją rzecz	Tytuł	Wartość zobowiązania	Wartość poręczenia / gwarancji	Okres obowiązywania zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu PKO BP SA	8 378 PLN	12 567 PLN	31-12-2022
2	JHM 1 Sp. z o.o.	Umowa kredytu Raiffeisen Bank Polska	3 200 EUR	4 800 EUR	20-10-2021

Spółka zależna Marywilka 44 Sp. z o.o. w związku z zawartymi umowami wynajmu terenu na działalność, zapłaciła kaucję gwarancyjną w wysokości 500 tys. PLN oraz złożyła w dniu 19.10.2011r do Zarządu Gospodarowani Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy gwarancję bankową na kwotę 1.803 tys. PLN jako zabezpieczenie dla przyszłych płatności czynszów z tytułu poddzierżawy terenu pod działalność oraz otrzymała zwrot środków pieniężnych na rachunek bankowy. Spółka Marywilka 44 Sp. z o.o. została zobowiązana do zdeponowania środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności rat kredytowych dla kredytu udzielonego przez Deutsche Bank PBC w wysokości 1.800 tys. zł.

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Spółka nie udzielała poręczeń

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

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające i wygasłe w okresie od 01.01.2013r. – do 30.06.2013r przedstawiają się następująco:

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A	45 517
Euler Hermes S.A.	2 318
GOTHAER (PTU S.A.)	413
GENERALI	4 975
PZU S.A.	709
TUZ	97
ALLIANZ	91
BANK MILLENIUM S.A.	5 802
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy</b>	<b>59 922</b>

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	18 444
Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	2 456
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	15 180
BANK MILLENIUM S.A.	399
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek</b>	<b>36 479</b>

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
RAIFFEISEN Bank Polska S.A.	<b>4 800 EUR</b>

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

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

#### 4.15. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

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

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

W 2013r Grupa, ani spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników na 2013r.

### 5. ZNACZĄCE UMOWY

#### 5.1. Umowy ubezpieczenia

Spółki grupy kapitałowej MIRBUD objęte są ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 26.03.2013r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 7/MIRBUD/2013” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2013r. do 31.03.2014r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jego działalności

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

#### 5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

##### MIRBUD S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2013r. do 30.06.2013r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2013-02-26	24 500	Politechnika Gdańska	"Budowę Budynku B Centrum Nanotechnologii Politechniki Gdańskiej, Centrum Nauczania Matematyki i Kształcenia na Odległość z parkingiem podziemnym, układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną"
2013-02-27	50.000	Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. z/s w Warszawie	Pożyczka celowa na wsparcie rozwoju poprzez zasilenie kapitału obrotowego, finansowanie kontraktów oraz zmiana struktury zobowiązań
2013-04-03	28.444	ATRIUM SP z o.o. z/s w Opolu	Umowa z podwykonawcą na wykonanie robót, polegających na: kompleksowym wykonaniu konstrukcji żelbetonowej, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Uługowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”
2013-04-05	321.413	Miasto Gliwice	budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach przy ul. Akademickiej i Kujawskiej
2013-04-08	30.616	WARGROM Sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z podwykonawcą na wykonanie robót, polegających na: kompleksowym wykonaniu części konstrukcji żelbetonowej budynku, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Uługowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”,

2013-04-15	25.699	Consteel Sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z podwykonawcą na kompleksowym wykonanie części konstrukcji żelbetowej, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Uslugowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”,
2013-05-20	36.168	Marek Mikuśkiewicz	umowy dotyczącej budowy 2 centrów handlowo-usługowych (Centrum 1, Centrum 2) zlokalizowanych w Nowym Dworze Mazowieckim. W jednym z centrum zostanie oddany do użytku supermarket Marcpol.

## PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2013-30.06.2013r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2013-04-03	608.755	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy	Zawarcie znaczącej umowy przez Konsorcjum, w którym partnerem jest spółka zależna od Emitenta na "Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzezie (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) od km 186+348 do km 215+850". Procentowy udział w Konsorcjum poszczególnych firm przedstawia się następująco: <ul style="list-style-type: none"> <li>• SALINI POLSKA Sp. z o.o. - 33,34%,</li> <li>• IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia - 33,34%,</li> <li>• Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. - 33,32%</li> </ul>
2013-04-03	450.238	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy	Zawarcie znaczącej umowy przez Konsorcjum, w którym partnerem jest spółka zależna od Emitenta na „Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzezie od km 163+300 do km 186+366". Procentowy udział w Konsorcjum poszczególnych firm przedstawia się następująco: <ul style="list-style-type: none"> <li>• SALINI POLSKA Sp. z o.o. - 33,34%,</li> <li>• IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia - 33,34%,</li> <li>• Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. - 33,32%</li> </ul>

## Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

W I połowie 2013 roku spółka dominująca kontynuowała inwestycje rozpoczęte w poprzednim roku dotyczących budowy lokali w zabudowie wielorodzinnej: w Koninie i w Żyrardowie oraz uzupełniającą inwestycję budowy trzech domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej w Rumii.

Poniżej zawarto opis znaczących umów zawartych w okresie, którego dotyczy sprawozdanie:

- Podpisanie w dniu 18.03.2013r z SUN & SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy na mocy której JHM DEVELOPMENT S.A. wynajmuje SUN & SNOW apartamenty w będącym jej własnością Apartamentowcu „Foka” położonym w Helu przy ul. Steyera 16B. SUN & SNOW będzie w nich świadczyć usługi krótkotrwałego zakwaterowania i w tym zakresie JHM DEVELOPMENT S.A. upoważnia SUN & SNOW do zawierania umów najmu z osobami trzecimi. SUN & SNOW Sp. z o.o. jest największą w Polsce firmą zarządzającą wynajmem luksusowych apartamentów wakacyjnych w popularnych miejscowościach turystycznych.

Wszystkie Apartamenty Foka, w tym 31 apartamentów objętych umową wynajmu, nadal pozostają w ofercie sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A., a w ramach umowy wszyscy klienci którzy nabędą dowolny apartament w Helu i wyrażą chęć współpracy z SUN & SNOW będą mogli dokonać jego wynajmu osobom trzecim na preferencyjnych warunkach.

Umowa zawarta jest na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, z zapewnieniem honorowania przez Właściciela rezerwacji dokonanych do momentu wypowiedzenia umowy.

- Rozwiązanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. z dniem 31.05.2013 zawartej z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi 10A, 62-563 Licheń Stary umowy, przedmiotem której było wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Umowę rozwiązano z przyczyn zaistniałych po stronie Generalnego Wykonawcy i wyłączenie od niego zależnych.
- Zawarcie przez JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 03.06.2013 roku z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach umowy, przedmiotem której jest zakończenie Etapu I budowy na terenie Konina wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego wraz z infrastrukturą techniczną i układem drogowym. Termin realizacji – rozpoczęcie robót: 03.06.2013, zakończenie robót 31.03.2014r. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie do 31.05.2014. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 11.424.180,- zł netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT, łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto. Zapisy przedmiotowej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2013-08-06	35.448	TECHNOBUD NOWY SĄCZ SP. Z O.O.	Umowa z Podwykonawcą dotycząca kompleksowego wykonania konstrukcji żelbetowej monolitycznej Hali Głównej w strefie 2 Nowoczesnej Hali Widowiskowo-Sportowej PODIUM w Gliwicach.

Na przyszłe wyniki finansowe Grupy mogą mieć wpływ realizacje zadania inwestycyjnego przez Spółkę zależną PBDiM Kobyłarnia S.A.:

- "Budowę linii tramwajowej do dzielnicy Fordon z przebudową układu drogowego w ciągu ulic Fordońskiej, Lewińskiego, Akademickiej, Andersa i węzłem integracyjnym w obszarze stacji kolejowej "Bydgoszcz Wschód" w Bydgoszczy realizowanego w ramach konsorcjum

- „Gotowski" Budownictwo Komunikacyjne i Przemysłowe Sp. z o.o.



- Przedsiębiorstwo Robót Mostowych "Mosty Łódź"
- FEROCO Spółka Akcyjna
- Przedsiębiorstwo Inżynieryjnych Robót Kolejowych „TOR-KRAK” Sp. z o.o
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., udział w Konsorcjum wynosi 20 %
- Metrostav a.s.

Wartość oferty brutto wyniosła 289.952.083,88 zł

Na podstawie podpisanej przez JHM DEVELOPMENT S.A. z SUN & SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy dotyczącej wynajmu nastąpiło przekazanie 31 apartamentów dodatkowo wyposażonych i przystosowanych dla potrzeb krótkoterminowego wynajmu. Przychody z tego rodzaju działalności będą miały wpływ na wyniki spółki dominującej poczynając od II półrocza 2013r

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

## **6. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

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

## **7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE**

Spółki Grupy MIRBUD w roku 2013 nie publikowały prognoz wyników finansowych.

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

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

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest

prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej, jak też jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30 czerwca 2013 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

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

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

## **9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**

### **9.1. Akcjonariat**

#### **9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2013r do 30.06.2013r.**

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 6/2012 z dnia 14 czerwca 2013r w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2012, postanowiło przyjąć i zatwierdzić skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2012. W jednostce dominującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2013 z dnia 14.06.2013r. postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok 2012 na kapitał zapasowy Spółki.

#### **9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych**

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

### 9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

#### MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2013r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.500.000 złotych i jest podzielony na 75.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2013 roku była następująca:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos z podmiotem zależnym	30 156 112	<b>40,21%</b>
Pioneer Peakao Investment Management S.A.	6 399 355	<b>8,53%</b>
Pozostali akcjonariusze	38 444 533	<b>51,26%</b>
<b>Razem</b>	<b>75 000 000</b>	<b>100,00%</b>

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2013r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 200 200 złotych i jest podzielony na 2 002 000 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każdy.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30.06.2013r.

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

## JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2013r. wynosił 125 000 000 zł ( sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na 30 czerwca 2013r.:

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2013 roku była następująca:

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

#### Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

#### Warunkowy kapitał zakładowy

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

#### Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. wynosił 35.000.000,- zł (trzydzieści pięć milionów złotych) i dzielił się na 700.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013

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

## JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 5.400.000,- zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013

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

## JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10.300.000,- zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013

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

## JHM 3 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 3 Sp. z o.o. wynosił 50.000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013

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

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

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2013 roku przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2013r .

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	Prezes Zarządu	30 156 112 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3.015.611,20 zł	40,21%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
<b>RAZEM</b>		<b>30 156 151 akcji</b>	<b>40,21%</b>

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

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2013 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06. 2013

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

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

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

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

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

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

## 9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2013

W pierwszym półroczu 2013r nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

## 9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

### MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2013r. do 30.06.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w jednoosobowym składzie

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Wacław Jankowski	Członek Zarządu ( do 14.06.2013r)
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu ( od 15.06.2013r)

W dniu 17 czerwca 2013 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o powołaniu Wacława Jankowskiego, jako prokurenta i udzieleniu mu prokury łącznej uprawniającej prokurenta do reprezentowania Spółki łącznie z jednym z Członków Zarządu MIRBUD S.A.



Skład Rady Nadzorczej Emitenta dominującej w okresie 01.01.2013r – 30.06.2013 roku przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013*

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

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Józwiak	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

## PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2013r. do 30.06.2013r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2013r do 30.06.2013r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Łuczak	Prezes Zarządu
Bożena Jędrzycka	Członek Zarządu
Emil Gazda	Członek Zarządu

W okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013r Rada Nadzorcza PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełniła obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2013r do 30.06.2013r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Andrzej Ładyński	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

## Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w pierwszym półroczu roku 2013 przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w pierwszym półroczu roku 2013 przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013*

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

#### **JHM 1 Sp. z o.o.**

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2013 – 30.06.2013 pozostawał niezmienny:

**Halina Mirgos – Prezes Zarządu**

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

#### **JHM 2 Sp. z o.o.**

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 30.06.2013r:

**Halina Mirgos – Prezes Zarządu**

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

#### **JHM 3 Sp. z o.o.**

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 30.06.2013r:

**Halina Mirgos – Prezes Zarządu**

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

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

## 9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

### MIRBUD S.A.

Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2013r. do dnia 30.06.2013r.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013 roku w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
<b>Zarząd</b>	<b>972</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>972</b>
Jerzy Mirgos	300	0,00	0,00	0,00	0,00	300
Wacław Jankowski	222	0,00	0,00	0,00	0,00	222
Sławomir Nowak	450	0,00	0,00	0,00	0,00	450
<b>Rada Nadzorcza:</b>	<b>61,8</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61,8</b>
Dariusz Jankowski	15	0,00	0,00	0,00	0,00	15
Hubert Bojdo	7,8	0,00	0,00	0,00	0,00	7,8
Waldemar Borzykowski	9,6	0,00	0,00	0,00	0,00	9,6
Agnieszka Bujnowska	13,8	0,00	0,00	0,00	0,00	13,8
Andrzej Zakrzewski	7,8	0,00	0,00	0,00	0,00	7,8
Krystyna Byczkowska	7,8	0,00	0,00	0,00	0,00	7,8
<b>łącznie</b>	<b>1 033,8</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 033,8</b>

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

### JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2013– 30.06.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
<b>Zarząd</b>	<b>330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>330</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
<b>łącznie</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370</b>

## PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2013 do 30.06.2014 roku w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
<b>Zarząd</b>	<b>328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>667</b>
Jerzy Łuczak	117	0	0	0	0	214
Bożena Jędryczka	94	0	0	0	0	187
Emil Gazda	117	0	0	0	0	120
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64</b>
Andrzej Ładyński	10	0	0	0	0	19
Agnieszka Bujnowska	9	0	0	0	0	18
Paweł Korzeniowski	8	0	0	0	0	17
<b>łącznie</b>	<b>355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>731</b>

## Marywilka 44 sp z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
<b>Zarząd</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>255</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164</b>
<b>łącznie</b>	<b>319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>319</b>

## Pozostałe Spółki z Grupy

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	2	0	0	0	0	2
<b>łącznie</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	2	0	0	0	0	2
<b>łącznie</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 3 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	0	0	0	0	0	0
<b>łącznie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### 9.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2013r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	280	6
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	209	0
JHM DEVELOPMENT S.A.	18	0
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	0
JHM 1 Sp. z o.o.	1	0
JHM 2 Sp. z o.o.	1	0
JHM 3 Sp. z o.o.	0	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2013r do dnia 30.06.2013r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

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

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