



**JHM 1 JHM 2 JHM 3**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
MIRBUD  
OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2015 DO 30 CZERWCA 2015**

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności. ....	5
<b>3.</b>	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD.....</b>	<b>12</b>
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 31.12.2014r i 30.06.2015r. ....	12
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi. ....	14
<b>4.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Działalność MIRBUD S.A. ....	15
4.2.	Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A. ....	16
4.3.	Działalność spółki EXPO ARENA S.A.....	16
4.4.	Działalność spółki MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o. ....	17
4.5.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A. ....	17
4.6.	Działalność spółki Marywilska 44 sp. z o.o. ....	18
4.7.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o. ....	18
4.8.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o. ....	18
4.9.	Działalność spółki JHM 3 Sp. z o.o. ....	19
4.10.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	19
4.11.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	21
4.11.1.	Odbiorcy .....	21
4.11.2.	Dostawcy .....	22
4.12.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD .....	23
4.13.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	27
4.14.	Czynniki ryzyka .....	28
4.14.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce..	28
4.14.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej .....	28
4.14.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej .....	28
4.14.4.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	29
4.14.5.	Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej.....	29
4.14.6.	Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej.....	29
4.14.7.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	30

4.14.8.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	30
4.14.9.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	30
4.14.10.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. ....	31
4.14.11.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	32
4.14.12.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych .....	32
4.14.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	33
4.14.14.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	33
4.14.15.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych .....	33
4.14.16.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska.....	34
4.14.17.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	34
4.14.18.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi .....	35
4.14.19.	Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów.....	35
4.14.20.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut.....	36
4.14.21.	Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń .....	36
4.14.22.	Ryzyko związane z procesem produkcyjnym .....	36
4.15.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	37
4.15.1.	Kredyty i pożyczki .....	37
4.15.2.	Pożyczki udzielone. ....	39
4.15.3.	Poręczenia i gwarancje.....	40
4.16.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji .....	42
4.17.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników. ....	42
<b>5.</b>	<b>ZNACZĄCE UMOWY.....</b>	<b>43</b>
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	43
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	43
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	46
<b>6.</b>	<b>ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....</b>	<b>47</b>
<b>7.</b>	<b>OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....</b>	<b>47</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 01.01.2015r do 30.06.2015r. ....	49
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych .....	49
9.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy .....	49
9.1.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	51
9.1.5.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji.....	52
9.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2014.....	52
9.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	53
9.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy .....	53
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. ....	55
9.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	55
9.7.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi. ....	57
9.8.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A. ....	57
9.9.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki .....	57
9.10.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych .....	57
9.11.	Pracownicy.....	57
9.12.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	58

## 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 z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

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 roku 2015.

## 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: **JHM DEVELOPMENT S.A.**  
 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) 833-61-28  
 Poczta elektroniczna: sekretariat@jhmdevelopment.pl  
 Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008, a następnie została przekształcona w dniu 10.12.2010r w spółkę akcyjną. W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, JHM DEVELOPMENT S.A. została zarejestrowana pod nr KRS 0000372753.

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

Nazwa jednostki: **Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.**  
 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: **MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.**  
 Siedziba jednostki: Astana  
 Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Kraj siedziby: Kazachstan  
 NIP: 620-200-358-701  
 REGON: 100640000567  
 Dane adresowe: ul. Imanowa 19, 010000 Astana

Spółka została wpisana do rejestru prowadzonego przez Departament Ministerstwa Sprawiedliwości Miasta Astana w Republice Kazachstanu. pod numerem 36995-1901-TOO/HY/ w dniu 07.06.2010r

**Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – EXPO ARENA S.A.**

Nazwa jednostki:	<b>EXPO ARENA S.A.</b>
Siedziba jednostki:	Ostróda
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
NIP:	839-27-67-573
REGON:	771485919
Dane adresowe:	ul. Grunwaldzka 55, Ostróda
tel/fax	+48(89) 506-58-00 / +48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna:	sekretariat@expoarena.pl
Strona internetowa:	<a href="http://www.arenaostroda.com">www.arenaostroda.com</a>

W dniu 29 czerwca 2015 r. spółka dominująca MIRBUD S.A. zawarła z firmą „DEMUTH SIGMA” Spółką Komandytowo-Akcyjną z siedzibą w Gdyni umowę zakupu 21.427.900 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 21 427 900 złotych, spółki EXPO ARENA Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% akcji tej spółki. Pozostałe akcje w ilości 100 posiada Gmina Ostróda. Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży za akcje w wysokości 8.500.000,00 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy) złotych.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki „Demuth Alfa” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Gdańsku w spółkę EXPO ARENA Spółkę Akcyjną z siedzibą w Ostródzie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 12.05.2014r ( akt notarialny REP. A. 6450/2014) i z dnia 20.05.2014r ( akt notarialny REP. A 6840/2014).

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta Olsztyna VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000513712 w dniu 01.07.2014r.

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

Pełna nazwa jednostki:	<b>MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.</b>
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:	<a href="http://www.marywilska44.waw.pl">www.marywilska44.waw.pl</a>

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:	<b>JHM 1 Sp. z o.o.</b>
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 Śródmieścia 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.-**

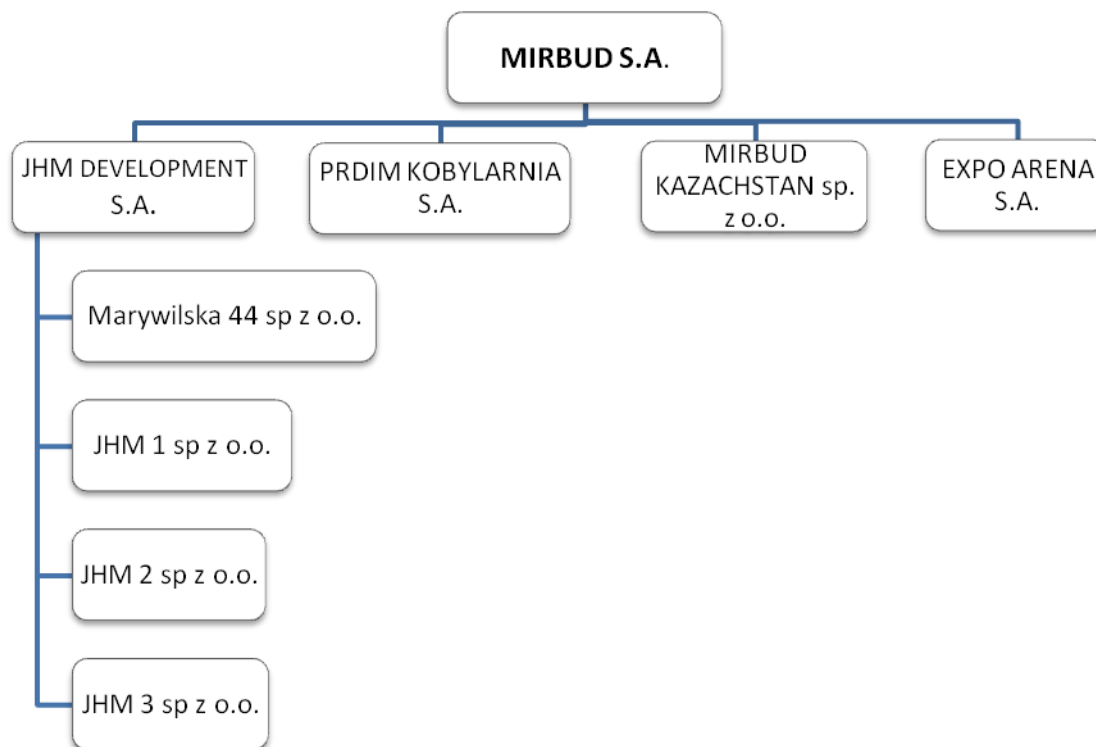
Nazwa jednostki: **JHM 3 Sp. z o.o.**  
Siedziba jednostki: Skierniewice  
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
NIP: 8361857252  
REGON: 101451240  
Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice  
Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89  
Fax: + 48 (46) 833 61 28

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 Śródmieścia 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 30.06.2015r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000	86,28%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	100%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	1 000	100%
EXPO ARENA S.A.	21 428	99,995%

W dniu 29 czerwca 2015 r. MIRBUD S.A. zawarł z „Demuth SIGMA” spółka spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Gdyni umowę zakupu 21.427.900 akcji spółki działającej pod firmą: EXPO ARENA spółka akcyjna z siedzibą w Ostródzie, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% akcji tej spółki. Pozostałe akcje w ilości 100 posiada Gmina Ostróda.

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2014r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
Marywilska 44 Sp. z o.o.	70 000	100,00%
JHM 1 Sp. z o.o.	5 400	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o.	5	100,00%

W dniu 10.04.2015r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników JHM3 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr III/2015 w sprawie umorzenia udziałów własnych nabytych w celu umorzenia oraz Uchwałę nr IV/2015 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w związku z umorzeniem udziałów własnych. Uchwałę nr V/2015 z dnia 10.04.2015 przyjęto, iż kapitał zakładowy spółki wynosi 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł) i dzieli się na 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt) każdy udział.

### 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

Sprzedż 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 zależnej **EXPO ARENA S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów

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

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

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 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.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 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 obiektów handlowych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 31.12.2014r i 30.06.2015r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 i 30 czerwca 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2015	% udział w całości aktywów	31.12.2014	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>369 113</b>	<b>47%</b>	<b>323 776</b>	<b>41%</b>	<b>45 337</b>	<b>14%</b>
Wartości niematerialne	4 315	1%	4 477	1%	-162	-4%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	4 509	1%	4 509	1%	0	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	87 542	11%	87 092	11%	450	1%
Należności długoterminowe	11 444	1%	10 975	1%	469	4%
Inwestycje długoterminowe	252 236	32%	206 437	26%	45 799	22%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 067	1%	10 286	1%	-1 219	-12%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>418 071</b>	<b>53%</b>	<b>465 577</b>	<b>59%</b>	<b>-47 506</b>	<b>-10%</b>
Zapasy	160 182	20%	168 854	21%	-8 672	-5%
Należności krótkoterminowe	182 911	23%	166 799	21%	16 112	10%
Inwestycje krótkoterminowe	10 920	1%	21 494	3%	-10 574	-49%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	64 058	8%	108 430	14%	-44 372	-41%
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>787 184</b>	<b>100%</b>	<b>789 353</b>	<b>100%</b>	<b>-2 169</b>	<b>0,3%</b>

Na dzień 30.06.2015r roku w porównaniu do końca roku 2014 wartość sumy bilansowej Grupy uległa nieznacznemu zmniejszeniu. Struktura aktywów w tym okresie uległa znacznym zmianom.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2015r. 53% aktywów Grupy ogółem (spadek udziału o 6% w porównaniu do roku 2014). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: zapasy, (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 1% w porównaniu z rokiem 2014 i stanowi 20% całości aktywów, należności krótkoterminowe stanowiące 23% aktywów ogółem (nieznaczny wzrost udziału w całości aktywów o 2% stosunku do roku 2014) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące 8% aktywów Grupy (spadek udziału o 6% w stosunku do końca roku 2014).

Udział aktywów trwałych w aktywach Grupy na 30.06.2015r. wyniósł 47% (wzrost udziału w sumie bilansowej względem 2014r o 6%). 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 Biedronki – JHM 2 sp z o.o., oraz część ceny zakupu akcji i zaliczki na podwyższenie kapitału EXPO ARENA S.A.) stanowiące 32% aktywów ogółem. (wzrost udziału o 6% w całości aktywów versus rok 2014) oraz rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 11% aktywów (ich udział w całości aktywów nie uległ zmianie względem roku 2014).

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- wydłużeniem się cyklu rozliczeń z Inwestorami
- ograniczeniem robót wykonanych na rzecz inwestorów a nieodebranych i niezafakturowanych
- kontynuacją realizowanych inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A.
- wysokim poziomem sprzedaży inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A.
- realizowaniem umowy przedwstępnej zakupu akcji Spółki EXPO ARENA S.A.
- wnoszeniem zaliczek na podwyższenie kapitału Spółki EXPO ARENA S.A.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 i 30 czerwca 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2015	% udział w całości pasywów	31.12.2014	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>306 294</b>	<b>39%</b>	<b>295 019</b>	<b>37%</b>	<b>11 275</b>	<b>4%</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>480 890</b>	<b>61%</b>	<b>494 334</b>	<b>63%</b>	<b>-13 444</b>	<b>-3%</b>
- Rezerwy na zobowiązania	20 943	3%	19 508	2%	1 435	7%
- Zobowiązania długoterminowe	187 578	24%	155 704	20%	31 874	20%
- Zobowiązania krótkoterminowe	263 955	34%	316 833	40%	-52 878	-17%
- Rozliczenia międzyokresowe	8 414	1%	2 289	0%	6 125	268%
<b>Pasywa razem</b>	<b>787 184</b>	<b>100%</b>	<b>789 353</b>	<b>100%</b>	<b>-2 169</b>	<b>0%</b>

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 39% finansowana ze środków własnych (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu z 2014r. o 2%) natomiast w 61% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wzrósł i wyniósł 24% (wzrost udziału w finansowaniu o 4% w stosunku do 2014r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 34% (spadek udziału w finansowaniu o 6% w stosunku do roku 2014).

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z faktu:

- zmniejszającego się zadłużenia kredytowego grupy w wyniku częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A., kredytów celowych na realizację kontraktów, oraz kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich
- sukcesywnej zmianie struktury finansowania grupy na finansowanie długoterminowe.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2014r do 30.06.2014r i 01.01.2015r do 30.06.2015r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2015 do 30.06.2015	Rentowność	Okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>306 371</b>	-----	<b>501 281</b>	-----	-194 910	-39%
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>19 569</b>	6,39%	<b>23 726</b>	4,73%	-4 157	-18%
<b>Zysk operacyjny EBIT</b>	<b>20 126</b>	6,57%	<b>23 907</b>	4,77%	-3 781	-16%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>14 610</b>	4,77%	<b>16 973</b>	3,39%	-2 363	-14%
<b>Zysk netto</b>	<b>11 359</b>	3,71%	<b>13 367</b>	2,67%	-2 008	-15%

W pierwszym półroczu 2015 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 39% niższe niż analogicznym okresie roku 2014 roku. Co wynikało głównie z znacznego spadku przychodów poziomu ze sprzedaży w segmencie robót inżynieryjno drogowych. Wynikało to z faktu, że w 2014r zakończono realizację projektu dokończenie budowy dwóch odcinków autostrady A1 a nowe projekty drogowe budowa obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi S-3 (realizowane są w systemie zaprojektuj i zbuduj) były w fazie projektowania. W drugim półroczu 2015 Grupa w znaczący sposób zwiększyła przychody z tego segmentu.

Wszystkie Spółki z Grupy osiągnęły dodatni wynik finansowy wypracowany w oparciu o nowo realizowane kontrakty a także stabilne przychody z działalności deweloperskiej oraz wynajmu powierzchni handlowych.

Pierwsza połowa 2015r to okres stabilizowania się rentowności spółek z grupy. Grupa osiągnęła lepszy wynik na wszystkich poziomach rachunku wyników zarówno pod względem wartościowym jak i wypracowanej rentowności.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W 2014 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 39% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów budowlanych, projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się głównie kredytami i pożyczkami celowymi w dużej mierze długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,61	0,62
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,24	0,20
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,34	0,40
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,57	1,68

W raportowanym okresie nastąpił spadek poziomu zadłużenia sumy bilansowej o 1% co wynikało z:

- zmniejszającego się zadłużenia kredytowego grupy w wyniku spłaty pożyczki w ARP S.A., kredytów celowych na realizację kontraktów, oraz kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich

Poprawie uległa struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części krótkoterminowej o 17% i uległ podwyższeniu o 20% w części długoterminowej.

Strategia Grupy przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz stopniową redukcję zadłużenia.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2013
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,58	1,47
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</i>	0,73	0,59
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,04	0,06

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 30.06.2015 roku osiągnęła wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską, oraz podwyższenie wartości należności.

Grupa Kapitałowa MIRBUD w pierwszej połowie 2015 roku odnotowała poprawę poziomu podstawowych wskaźników płynności finansowej.

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

### 4.1. Działalność MIRBUD S.A.

Przedmiotem działalności Spółki w pierwszej połowie 2015r 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.

Według oceny analityków wzrost rynku budowlanego w roku 2015r. może osiągnąć 6-8%. Będzie to efekt nie tylko rozwoju infrastruktury drogowej, ale i mieszkaniowej – niskie stopy procentowe nie przyciągają do lokat bankowych, zaś rośnie atrakcyjność inwestycji w rynek nieruchomości.

Rośnie też intensywnie popyt na powierzchnie magazynowo-przemysłowe, a część analiz rynkowych wskazuje, że rok 2015 może być w Polsce rekordowy jeśli chodzi o wynajem obiektów tego typu.

Należy jednak zaznaczyć, że w pierwszej połowie 2015r. udało się zaobserwować jedynie niewielkie ożywienie koniunktury w segmentach, w których Spółka prowadzi projekty. Najwięcej nowych inwestycji dotyczyło budownictwa mieszkaniowego, na którym obecnie obserwuje się zdecydowane ożywienie. W innych sektorach nadal inwestorzy zarówno komercyjni jak i z sektora publicznego oczekują na uruchomienie środków finansowych z funduszy europejskich.

W omawianym okresie wzrosła liczba ogłaszanych przetargów publicznych na roboty infrastrukturalne jednak tylko część z nich znalazła rozstrzygnięcie w pierwszym półroczu br. Należy więc spodziewać się dalszego intensywnego wzrostu rynku budowlanego w kolejnych latach.

Z uwagi na wypełniony portfel zamówień na rok 2015r Spółka nie odczuwała wahań koniunktury i mogła skoncentrować wysiłki na efektywnej realizacji kontraktów budowlanych oraz zdobywaniu nowych zleceń zarówno w sektorze drogowym, budownictwa mieszkaniowego jak i kubaturowego.

W okresie sprawozdawczym Spółka kończyła realizację kilku mniejszych kontraktów budowlanych i kontynuowała wykonawstwo trzech kluczowych dla Spółki inwestycji; budowa Hali Podium w Gliwicach i Centrum Handlowo - Biurowo - Usługowo - Rekreacyjny, SUKCESJA w Łodzi , Budowa boiska z trybuną w Łodzi o łącznej wartości brutto prawie 700 mln zł. W II kwartale 2015r. Spółka rozpoczęła budowę w sumie 340 mieszkań dla swojej spółki zależnej JHM Development na osiedlach w Katowicach i Koninie.

Podjęcie się realizacji tych inwestycji było związane między innymi z wzrostem cen usług budowlanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego.

W II półroczu 2015r Spółka przewiduje zwiększenie przychodów z sektora inżynieryjno drogowego w związku z zintensyfikowaniem prac przy realizacji obwodnicy Inowrocławia oraz fragmentu drogi S-3.

W okresie od 01.01.2015r do 30.06.2015r Spółka wzięła udział w 72 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 18 przetargach publicznych, czego efektem było zawarcie 2 umów o roboty budowlane.

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

W pierwszym półroczu 2015r, spółka realizowała kilkanaście różnych projektów drogowych, w tym między innymi inwestycję związaną z budową obwodnic Drezdenka i Inowrocławia , także trasą linii tramwajowej w Bydgoszczy. Firma podpisała jednocześnie umowę z Urzędem Miasta Płock na budowę i przebudowę dróg wojewódzkich 559 i 562. Inwestycja potrwa do końca listopada bieżącego roku. Wartość umowy to ponad 20 mln złotych brutto. Spółka jednocześnie brała udział w licznych postępowaniach na budowę dróg w Polsce ogłaszanych zarówno przez organy samorządowe jak i GDDKiA.

Zgodnie z przewidywaniami od początku roku 2015r następuje systematyczny wzrost branży głównie za sprawą akumulacji środków z funduszy unijnych z perspektywy na lata 2014-2020. Szacuje się , że Polska może otrzymać nawet 82,5 mld EUR z tego ok 27,5 mld EUR ma zostać przeznaczona na krajowy program „Infrastruktura i środowisko”.

Nowy budżet UE zapewni infrastrukturze znaczące wsparcie, szacowane na 103 mld zł. Jednakże inwestycje w infrastrukturę będą dużo wyższe dzięki środkom własnym. Szacuje się, że całkowite wydatki na infrastrukturę do 2020 r. powinny wynieść 500 mld zł.

Przewidywana wartość inwestycji w rozwój infrastruktury drogowej wymienionej w Programie Budowy dróg krajowych na lata 2015-2023 wyniesie ponad 155 mld PLN. Szczyt wydatków na inwestycje drogowe nastąpi w latach 2016-2018, kiedy rocznie na ten cel Polska będzie wydawała od 19 do 23 mld zł

W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum firm w celu uczestnictwa w przetargach na usługi budowlano – montażowe.

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

W I półroczu 2015 roku Spółka wzięła udział w 133 przetargach, z czego 14 zakończyły się podpisaniem umowy

#### **4.3. Działalność spółki EXPO ARENA S.A**

W pierwszej połowie 2015 roku zakończona została inwestycja polegająca na rozbudowie powierzchni targowej EXPO ARENA S.A. Inwestycja była realizowana w latach 2013-2015 i była współfinansowana w ze środków Unii Europejskiej. Budowa 2 największych hal o powierzchni wystawienniczej ponad 40 tys. m<sup>2</sup> kosztowała ponad 188 mln zł, w tym wartość dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Budżetu Państwa wyniosła ponad 90 mln złotych.



Powierzchnia kompleksu targowego wynosi obecnie blisko 58 tys. m<sup>2</sup> (powierzchnia wystawiennicza ponad 40 tys. mkw.), a powierzchnia konferencyjna ponad 2 tys. mkw. EXPO ARENA to obecnie cztery nowoczesne hale, 1530 miejsc parkingowych, restauracja nawet dla 1000 osób, które stwarzają warunki do organizacji każdego wydarzenia, zarówno o zasięgu krajowym, jak i międzynarodowym.

Po rozbudowie EXPO ARENA S.A. stała się największym w północno-wschodniej Polsce centrum targowym, a zarazem drugim w kraju.

Z uwagi na zawarcie przez MIRBUD S.A. w dniu 29.06.2015r ostatecznej umowy zakupu ponad 99% akcji Spółki EXPO ARENA S.A. w okresie od 01.01.2015r do 30.06.2015r MIRBUD S.A. nie sprawowała nad nią kontroli.

#### 4.4. 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.

#### 4.5. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2015 roku skupiała się głównie na rozpoczęciu realizacji trzech nowych inwestycji deweloperskich, w Katowicach, Koninie oraz w Rumi. Inwestycje w Koninie i Rumi są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, która dotychczas działała 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. Inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład dużej aglomeracji górnośląskiej.

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

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

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. Zarówno w przypadku inwestycji w Koninie jak i w Rumi są to drugie etapy osiedla – *Osiedla Diamentowego* w Koninie i *Osiedla Królewskiego* w Rumi.

W przypadku Konina inwestycja obejmuje dwa budynki – 144 mieszkania o powierzchni 7 384 m<sup>2</sup> PUM i 34 indywidualne garaże, w Rumi w jednym budynku wielorodzinnym 237 mieszkań o powierzchni 11 929 m<sup>2</sup> PUM oraz 136 miejsc postojowych w hali garażowej.

Trzecią inwestycją rozpoczętą przez Spółkę w maju 2015r jest budowa I etapu osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach obejmująca dwa budynki – 205 lokali o powierzchni 11 154 m<sup>2</sup> PUM oraz 296 miejsc postojowych w hali garażowej.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2015 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzona była również w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki.

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

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanych przez siebie halach Centrum Handlowego zlokalizowanego 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 najmu 68 000 m<sup>2</sup>, obejmujących ok. 1 360 lokali handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

Podmioty stanowiące 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. Atutem są oferowane ceny i różnorodność asortymentu w branży odzieżowej, obuwniczej, artykułów gospodarstwa domowego, RTV, elektroniki użytkowej, sprzętu sportowego, kosmetyków, chemii gospodarczej, biżuterii, produktów sezonowych, a także szeroki wybór dań w lokalach gastronomicznych oferujących dania kuchni całego świata. Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CHT MARYWILSKA 44 posiada istotną pozycję na mapie obiektów handlowych. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. jest istotnym i rozpoznawalnym podmiotem wynajmującym powierzchnię komercyjną na prowadzenie działalności handlowo-usługowej oraz gastronomicznej. Spółka zapewnia dojazd do centrum Warszawy 4 specjalnymi liniami autobusowymi.

W I półroczu 2015r Zarząd podejmował działania w zakresie przedłużania kończących się w tym okresie 5-letnich umów najmu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania proces ten jest niemal zakończony. Dodatkowo prowadzony jest szereg akcji informacyjno-promocyjnych zmierzających do pozyskania nowych najemców do planowanego III etapu rozbudowy Centrum pod nazwą Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>.

W okresie sprawozdawczym uzyskano również prawomocne pozwolenie na użytkowanie II etapu rozbudowy Centrum, w ramach którego wbudowano część administracyjno-biurową Spółki, 11 lokali handlowych w Pasażu Głównym oraz przestronne patio do organizowania cyklicznych imprez wystawowych i okazjonalnych. W ramach tej rozbudowy dotychczasowy obiekt Centrum Handlowego powiększył się o ponad 2 000 m<sup>2</sup> osiągając powierzchnię 68 000 m<sup>2</sup>. W miesiącu maju 2015r zakończono rozbudowę parkingu przylegającego do Centrum. Dzięki tej inwestycji obiekt wzbogacił się o kolejne 400 miejsc parkingowych, służących poprawie komfortu zakupów przez klientów i usprawnieniu dostawy towarów dla Najemców. Obecnie do dyspozycji klientów pozostaje 4 500 miejsc parkingowych.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach z przeznaczeniem na wynajem dla sieci handlowej NOMI. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy 29.10.2012r.

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

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami handlowymi położonymi w Bielsku – Białej oraz w Rumi. Powierzchnia najmu pawilonu w Bielsku – Białej

wynosi 1 483 m<sup>2</sup>, a obiektu w Rumi 3 024 m<sup>2</sup>. Głównym najemcą w obydwu obiektach jest sieć handlowa BIEDRONKA zajmująca pomieszczenia o powierzchni ok. 1 000 m<sup>2</sup> w każdym z tych obiektów. Centrum handlowe w Rumi o nazwie *Centrum Janowo* zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A. - *Osiedle Królewskie*.

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

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53A. Zrealizowany został pierwszy etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmujący jeden budynek wielorodzinny - 88 mieszkań i 19 garaży.

W kwietniu 2015r kredyt inwestycyjny został w całości spłacony, a pozostałe lokale w inwestycji w Żyrardowie zostały sprzedane do spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

#### 4.10. 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 2015 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku 2014 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2014- 30.06.2014 oraz 01.01.2015- 30.06.2015 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2015- 30.06.2015r.		01.01.2014-30.06.2014r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>264 115</b>	<b>86,21</b>	<b>450 811</b>	<b>89,93</b>
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	57 015	21,59	89 877	19,94
- budynki produkcyjne, handlowe,	157 738	59,72	85 196	18,90
- roboty inżynieryjno-drogowe	49 362	18,69	275 738	61,16
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>18 371</b>	<b>6,00</b>	<b>21 467</b>	<b>4,28</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>18 082</b>	<b>5,90</b>	<b>17 538</b>	<b>3,50</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>2 155</b>	<b>0,70</b>	<b>1 843</b>	<b>0,37</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>3 648</b>	<b>1,19</b>	<b>9 622</b>	<b>1,92</b>
<b>SUMA</b>	<b>306 371</b>	<b>100,00</b>	<b>501 281</b>	<b>100,00</b>

Struktura sprzedaży Grupy w I półroczu 2015r. uległa znacznym zmianom w stosunku do roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok. 86% całości sprzedaży.

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały segmenty: budynków, usługowych i handlowych, stanowiących prawie 60% tych usług (wzrost udziału o ok. 41% względem analogicznego okresu roku ubiegłego), a także w segmencie budynków użytku publicznego ok. 22% przychodów (wzrost udziału o prawie 2% versus I półrocze roku 2014), sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych, które stanowiły prawie 19% sprzedaży (spadek udziału o ponad 42%).

W okresie sprawozdawczym wzrósł również udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 4,28% w I półroczu 2014r. do 6% w roku bieżącym, oraz udział sprzedaży pozostałych usług z 0,37% w 2014r do 0,7% w roku 2015.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- zakończenia w 2014r realizacji dwóch kontraktów drogowych na dokończenie autostrady A1 przez PBDiM KOBYLARNIA S.A.
- fazy projektowania w dwóch obecnie realizowanych kontraktów drogowych – Obwodnica Inowrocławia, fragment drogi ekspresowej S-3
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2015- 30.06.2015 oraz 01.01.2014- 30.06.2014 wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %
	01.01.2015-30.06.2015r.		01.01.2014 -30.06.2014r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>242 220</b>	<b>88,74</b>	<b>425 796</b>	<b>91,76</b>
- budynki mieszkalne	0	0	-2 638	0
- budynki użytku publicznego	53 808	22,21	85 053	19,98
- budynki produkcyjne, handlowe,	145 092	59,90	73 738	17,32
- roboty inżynieryjno-drogowe	43 320	17,88	269 643	63,33
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>14 444</b>	<b>5,29</b>	<b>18 113</b>	<b>3,90</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>11 182</b>	<b>4,10</b>	<b>10 919</b>	<b>2,35</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>1 893</b>	<b>0,69</b>	<b>235</b>	<b>0,05</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>3 217</b>	<b>1,18</b>	<b>8 988</b>	<b>1,94</b>
<b>SUMA</b>	<b>272 956</b>	<b>100,00</b>	<b>464 051</b>	<b>100,00</b>

Tabela. Rentowność dla Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2015- 30.06.2015 oraz 01.01.2014- 30.06.2014 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	01.01.2015 - 30.06.2015r.		01.01.2014- 30.06.2014r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-</b>	<b>21 895</b>	<b>8,29</b>	<b>25 015</b>	<b>5,55</b>
- budynki mieszkalne	0	0	2 638	0
- budynki użytku publicznego	3 207	5,62	4 824	5,37
- budynki produkcyjne, handlowe,	12 646	8,02	11 458	13,45
- roboty inżynieryjno-drogowe	6 042	12,24	6 095	2,21
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>3 927</b>	<b>21,38</b>	<b>3 354</b>	<b>15,62</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>6 900</b>	<b>38,16</b>	<b>6 619</b>	<b>37,74</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>262</b>	<b>12,16</b>	<b>1 608</b>	<b>87,25</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>431</b>	<b>11,81</b>	<b>634</b>	<b>6,59</b>
<b>SUMA</b>	<b>33 415</b>	<b>10,91</b>	<b>37 230</b>	<b>7,43</b>

W pierwszym półroczu 2015r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w tym okresie względem analogicznego okresu 2014r uległa podwyższeniu o 3,48%. Co wynikało głównie z obniżenia się poziomu przychodów ze sprzedaży na niskomargowych robotach inżynieryjno-drogowych oraz podwyższenia rentowności na robotach inżynieryjno – drogowych o 10%, działalności deweloperskiej o 5,76%.

W okresie tym ponadto udało się grupie utrzymać na wysokim poziomie rentowność na sprzedaży usług wynajmu.

## 4.11. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

### 4.11.1. 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 I połowie 2015 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. Stopniowemu zwiększaniu uległa ilość negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocują w II połowie 2015r. 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.

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Odbiorców produktów i usług oferowanych przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w Kobylarni można podzielić na dwie grupy:

- podmioty z sektora publicznego - podlegające przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych,
- podmioty z sektora prywatnego,

W I półroczu 2015 roku wzrosła liczba ogłaszanych i rozstrzyganych przetargów. Na przetargach pojawiają się oferenci zagraniczni z Włoch i Hiszpanii. Konsekwencją dużej konkurencji jest znaczące obniżenie cen oferowanych robót.

W I połowie 2015 roku Spółka wzięła udział w 133 przetargach, z czego 14 zakończyły się podpisaniem umowy.

## Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług. Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o. w I połowie 2015r nie świadczył usług odbiorcom

### 4.11.2. 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

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. PBDiM KOBYLARNIA S.A. i MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o., Marywilska 44 sp z o.o., EXPO ARENA S.A. stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A. Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

### 4.12. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

#### MIRBUD S.A.

Rynek budowlany w Polsce przygotowuje się do absorpcji środków z budżetu UE skierowanych na projekty infrastrukturalne. Szacuje się, że tylko w sektorze drogowym do 2023 r. zostanie zainwestowanych ponad 100 mld złotych, a w planie jest budowa ponad 2,2 tys. km dróg.

Grupa MIRBUD wykorzystując swój potencjał i doświadczenie zdobyte w czasie realizacji kilkudziesięciu projektów drogowych będzie partycypować w tym wzroście rynku.

W związku ze wzrostem rynku powierzchni dystrybucyjno- magazynowych rysują się obiecujące perspektywy na zwiększenie sprzedaży Spółki MIRBUD SA dla klientów z tego sektora.

Odzwierciedleniem tendencji wzrostowej rynku budowlanego jest portfel zamówień Grupy. Grupa MIRBUD posiada obecnie portfel zamówień o wartości blisko 1,4 mld złotych, w tym ponad 800 milionów złotych na 2015r. Jednocześnie bierze udział w postępowaniach przetargowych i konkursowych o wartości około 7,5 mld złotych, co powinno przełożyć się na wzrost backlogu na przyszłe okresy.

W 2015 roku głównym celem GRUPY MIRBUD wzmocnienie swojego potencjału realizacyjnego umożliwiającego udział w największych projektach infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków UE w kolejnej perspektywie finansowej przy jednoczesnym skoncentrowaniu się na wypracowaniu rentowności na satysfakcjonującym poziomie.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Obecnie GRUPA MIRBUD prowadzi około 50 projektów budowlanych, w tym ponad 20 w sektorze drogowym.

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, dalszą 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 we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej.

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto.

## 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 zyskowną realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest znacznie niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Brzeziny, Rumia, Bełchatów, Konin, Rawa Mazowiecka Skierniewice czy Żyrardów.

Na dzień 31.12.2014r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 21,9 ha, przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną.

W omawianym okresie Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Katowice czy Łódź. W części planowanych projektów, zlokalizowanych w Rumi, Koninie, Brzeziny i Żyrardowie, będą to kolejne etapy inwestycji zrealizowanych poprzednio.

Na lata 2015 – 2018 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: Katowice (I etap), Rumia (II etap), Żyrardów (II i III budynek), Konin (II etap), Łowicz (I etap), Brzeziny (IV etap) i Zakopane (w sumie 1 038 lokali o powierzchni użytkowej 50,5 tys. m<sup>2</sup> PUM))

Tabela: Wykaz planowanych i realizowanych projektów deweloperskich do realizacji na lata 2015-2018

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	0,7092	wielorodzinną	11 154	205
2	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,8628	wielorodzinną	11 929	237
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,7962	wielorodzinną	7 383	144
4	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,3580	wielorodzinną	2 838	56
5	ŁOWICZ ul. Medyczna	0,2366	wielorodzinną	2 600	50
6	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9921	mieszkaniowa i usługowa	8 896	229
7	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II i III	0,6168	wielorodzinną	5 738	117
<b>RAZEM</b>		<b>4,5717</b>		<b>50 538</b>	<b>1 038</b>



Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Posiada w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży oraz inwestycji planowanych do uruchomienia w najbliższym czasie, jak również wynajmowanych apartamentów turystycznych, które są także przeznaczone do sprzedaży.

Zarząd Spółki uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest minimalizacja stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, która w oparciu o nowoczesne systemy informatyczne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służył także zrealizowany projekt wdrożenia w Spółce nowoczesnego systemu informatycznego SAP. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na optymalizację rentowności operacyjnej Spółki.

#### PBDiM Kobylarnia S.A.

W 2015 roku oraz w latach kolejnych nadal rozwijana będzie przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. działalność w segmencie drogowym. Spółka aktywnie zabiega o kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach publicznych. Spółka wzmacnia także swoją pozycję rynkową m.in. innymi poprzez zwiększenie mocy wytwórczych do produkcji asfaltu. Firma w omawianym okresie poszerzyła swój park o 2 nowe wytwórnie masy bitumicznej w południowo-zachodniej Polsce.

Od roku 2015r przewidywany jest znaczny wzrost branży głównie za sprawą akumulacji środków z funduszy unijnych z perspektywy na lata 2014-2020. Szacuje się, że Polska może otrzymać nawet 82,5 mld EUR z tego ok 27,5 mld EUR ma zostać przeznaczona na krajowy program „Infrastruktura i środowisko”.

Nowy budżet UE zapewni infrastrukturze znaczące wsparcie, szacowane na 103 mld zł. Jednakże inwestycje w infrastrukturę będą dużo wyższe dzięki środkom własnym. Szacuje się, że całkowite wydatki na infrastrukturę do 2020 r. powinny wynieść 500 mld zł, c

Przewidywana wartość inwestycji w rozwój infrastruktury drogowej wymienionej w Programie Budowy dróg krajowych na lata 2015-2023 wyniesie ponad 155 mld PLN.

Szczyt inwestycji drogowych, ze względów proceduralnych, nastąpi w latach 2016-2018, kiedy rocznie na ten cel Polska będzie wydawała od 19 do 23 mld zł

W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum firm w celu uczestnictwa w przetargach.

#### EXPO ARENA S.A.

W pierwszej połowie 2015 roku zakończona została inwestycja polegająca na rozbudowie powierzchni targowej EXPO ARENA S.A. Inwestycja była realizowana w latach 2013-2015 i była współfinansowana w ze środków Unii Europejskiej. Budowa 2 największych hal o powierzchni wystawienniczej ponad 40 tys. m<sup>2</sup> kosztowała ponad 188 mln zł, w tym wartość dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Budżetu Państwa wyniosła ponad 90 mln złotych.

Powierzchnia kompleksu targowego wynosi obecnie blisko 58 tys. m<sup>2</sup> (powierzchnia wystawiennicza ponad 40 tys. mkw.), a powierzchnia konferencyjna ponad 2 tys. mkw. EXPO ARENA to obecnie cztery nowoczesne hale, 1530 miejsc parkingowych, restauracja nawet dla 1000 osób, które stwarzają warunki do organizacji każdego wydarzenia, zarówno o zasięgu krajowym, jak i międzynarodowym.

Po rozbudowie EXPO ARENA S.A. stała się największym w północno-wschodniej Polsce centrum targowym, a zarazem drugim w kraju.

W opinii Zarządu MIRBUD SA przejęcie spółki Expo Areny umożliwi Grupie Kapitałowej dalszą dywersyfikację przychodów i docelowo zwiększy generowaną rentowność. Nowy Zarząd przejmowanej Spółki otrzymał zadanie osiągnięcia w ciągu najbliższych 2 lat przychodów na poziomie 20-25 mln złotych oraz wygenerowania rentowności na poziomie 10-15%

#### Marywilka 44 Sp. z o.o.

W roku 2015 Zarząd Spółki dąży do osiągnięcia wzrostu wskaźnika poziomu wynajmu powierzchni handlowej. Celem jest osiągnięcie poziomu 95% wynajmu.

Spółka planuje kontynuować dalszy rozwój przez budowę Parku Handlowego MARYWILSKA 44, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie CHT MARYWILSKA 44. Rozbudowa ta, zapowiadana od kilku kwartałów. Przesunięcie terminu powodowane jest świadomą decyzją Zarządu Spółki oceniającego trwające spowolnienie gospodarcze, przekładające się na brak decyzji o ekspansji rynkowej atrakcyjnych partnerów handlowych, których Zarząd zamierza pozyskać do rozpoczęcia działalności w ramach nowego obiektu. W najbliższych miesiącach prowadzony będzie szereg akcji informacyjno-promocyjnych zmierzających do pozyskania nowych najemców do planowanego III etapu rozbudowy Centrum pod nazwą Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12.000 m<sup>2</sup>.

Planowana rozbudowa umocni pozycję Spółki Marywilka 44 w branży na rynku warszawskim oraz krajowym. Docelowo obiekty handlowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą (gastronomia, usługi) zarządzane przez Spółkę mają osiągnąć 80 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Plan działania Zarządu obejmuje między innymi:

- o budowę totemu reklamowego o wysokości 30 m, który wpłynie na sprawniejszy dojazd klientów do Centrum,
- o rozpoczęcie budowy własnej sieci wodno-kanalizacyjnej, która znacząco zmniejszy ponoszone obecnie koszty w tym zakresie. Dysponując wszystkimi prawami do dysponowania gruntem Spółka uruchomiła procedurę administracyjną w sprawie uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, którego uzyskanie planowane jest w najbliższych miesiącach,
- o przeprowadzenie inwestycji polegającej na wymianie oświetlenia na technologię LED, co pozwoli na znaczące obniżenie kosztów utrzymania obiektu.

Celem Zarządu Spółki w roku 2015 i w latach następnych będzie budowa wartości Spółki oraz skupienie się na sprawdzonym modelu finansowym, który w latach poprzednich przyniósł systematyczny wzrost przychodów oraz zysku netto.

#### 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 dużych sieci handlowych. 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 własny bank ziemi.

W spółce JHM 3 Sp. z o.o. w ramach której został zrealizowany projekt deweloperski budowa pierwszego etapu *Osiedla Okrzejówka* w Żyrardowie będą mogły być realizowane kolejne etapy budowy tego osiedla lub inne inwestycje deweloperskie, o ile będzie to istotny wymóg instytucji finansujących przedsięwzięcie. Zarząd nie wyklucza również zakończenia funkcjonowania spółki po sprzedaży mieszkań i zamknięciu prowadzonej inwestycji.

#### 4.13. 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 2015r PBDiM KOBYLARNIA S.A. nadal realizować będzie projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym co pozwoli Spółce osiągnąć większą rentowność w najbliższych latach. Do efektywnej realizacji planów z pewnością przyczynią się zawarte z POL DRÓG DOLNY ŚLĄSK S.A. czy MIRBUD S.A. umowy na korzystanie z dodatkowych wytwórni mas bitumicznych.

Na podstawie umowy zawartej 01.06.2015 z firmą POL DRÓG DOLNY ŚLĄSK SA, dotyczącej świadczenia usług polegających na przetwarzaniu materiałów kamiennych, bitumicznych i wszelkich dostarczanych dodatków na mieszankę mineralno-bitumiczną, PBDiM KOBYLARNIA SA jest upoważnione do:

- korzystania z całości terenu wytwórni materiałów bitumicznych w zakresie związanym z usługą i przechowywaniem materiałów do produkcji,
- oraz laboratorium kontrolnego z wyposażeniem, (PBDiM KOBYLARNIA SA dodatkowo rozbuduje i wyposaży laboratorium w niezbędny sprzęt, który pozostanie własnością PBDiM KOBYLARNI SA.)

Na podstawie umowy zawartej 01.07.2015 z firmą MIRBUD SA, Spółka dzierżawi nieruchomości łącznie z wytwórnią Mieszanek Mineralno Asfaltowych położoną w gminie Miękinia.

Spółka planuje również w zakup sprzętu oraz środków transportu, które będą użytkowane w powyższych lokalizacjach.

Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT zakładają w najbliższych latach realizację następujących zamierzeń inwestycyjnych:

W drugim kwartale br. rozpoczęła się realizacja trzech inwestycji deweloperskiej: w Katowicach, Rumi i Koninie. Inwestycje te obejmują budowę 586 mieszkań o sumarycznej powierzchni 30,5 tys. m<sup>2</sup> PUM w pięciu budynkach wielorodzinnych.

W latach 2015 – 2018 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. planuje również rozpoczęcie 6 kolejnych nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Brzezinach, Łowiczu, Łodzi, Skierniewicach, Żyrardowie i w Zakopanym). Dla zakupionych w roku 2014 działek położonych w Łowiczu odbywa się przygotowanie niezbędnych pozwoleń i dokumentacji dla projektu deweloperskiego. Dla pozostałych lokalizacji Spółka posiada zarówno niezbędne pozwolenia jak i pozostałą dokumentację. Plany te obejmują dalsze 607 jednostek mieszkalnych o powierzchni użytkowej 30,7 tys. m<sup>2</sup> PUM. Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach,

które pozwolą na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dadzą możliwość dalszego rozwoju wielkości sprzedaży.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na planowaną rozbudowę centrum CHT MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Spółka jest postrzegana na rynku jako wiarygodny partner biznesowy. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 25 mln zł. Na realizację zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza przeznaczyć środki z wypracowanego zysku, częściowo obciążyć nimi koszty bieżące oraz skorzystać z kredytów bankowych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że liczba podpisanych długoterminowych umów najmu jest gwarantem utrzymania dotychczasowych wyników finansowych, natomiast pozyskany kapitał zewnętrzny pomoże Spółce zrealizować III etap planowanej inwestycji

#### **4.14. Czynniki ryzyka**

##### **4.14.1. 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.

##### **4.14.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej**

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

Zarząd zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych oraz drogowym

##### **4.14.3. 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.

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.

#### **4.14.4. 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 podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz JHM 1 i JHM 2. 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.

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

Stagnacja i spowolnienie wzrostu gospodarczego 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 Spółki prowadzą 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

#### **4.14.6. 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.

#### **4.14.7. 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.

#### **4.14.8. 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.

#### **4.14.9. 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 perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.14.10. 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.

#### **4.14.11. 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.

#### **4.14.12. 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.
- Pozyskanie najemców



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

#### **4.14.13. 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 któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek.

#### **4.14.14. 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.

#### **4.14.15. 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 dyrektywę Unii Europejskiej zaostrzyły 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 „Mieszkanie dla Młodych”.

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

#### **4.14.16. 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 któregoś z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.14.17. 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 rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty 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 Grupy.

#### **4.14.18. 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, stopniową 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. oraz emisji trzyletnich obligacji.

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.

#### **4.14.19. 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 rozpatrują możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS),.

Na 30.06.2015r jedynie spółka JHM 1 sp z o.o. i EXPO ARENA S.A. w związku z zaciągniętymi długoterminowymi kredytami dokonały zabezpieczenia stopy procentowej na okres 5 lat transakcją IRS.

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

W I połowie 2015r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok 5 % 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.

#### **4.14.21. 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 2005-2013 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki z Grupy nie poniosły znaczących obciążeń.

#### **4.14.22. 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.

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

##### 4.15.1. Kredyty i pożyczki

###### MIRBUD S.A.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w pierwszej połowie 2015 roku 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 2015 roku. w tys. zł.

nazwa banku	oprocentowanie	kwota kredytu	ostateczny termin spłaty	Pozostała do spłaty część długoterminowa	Pozostała do spłaty część krótkoterminowa
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	15 000	03.11.2015r.		11 536
mBank	WIBOR 1M + MARŻA	15 000	30.05.2017 r.	14 900	
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	5 000	02.08.2016r.	4 736	
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	12 500	24.04.2016r.		12 500
PKO B.P. S.A..	WIBOR 1M + MARŻA	21 000	01.03.2023r.	9 882	1 464
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	25 000	16.09.2016r.	25 000	
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	12 000	31.10.2016r	12 000	
AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	50 000	28.02.2018	19 538	11 111
STANISŁAW LEWANDOWSKI	WIBOR 1M + MARŻA	4 150	31.10.2015		2 075
INDOS S.A.	zgodnie z umową	4 000	31.12.2015		4 000
BGK S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	25 000	30.11.2017	8 563	
BGK S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	35 000	30.06.2018	6 794	
<b>RAZEM</b>		<b>223 650</b>		<b>101 413</b>	<b>42 777</b>

W okresie objętym sprawozdaniem nie zdarzyły się przypadki wypowiedzenia pożyczek czy umów kredytowych ani naruszeń ich warunków, które spowodowałyby zakłócenie finansowania działalności Spółki.

Na dzień 30.06.2015r MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższej tabeli.

#### Spółki z Grupy JHM DEVELOPEMENT

W I połowie 2015 roku spółki grupy JHM DEVELOPEMENT korzystały z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi. Poniżej przedstawiono istotne zmiany dotyczące zawartych umów, które zaszły w okresie którego dotyczy sprawozdanie.

- W dniu 31.03.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPEMENT S.A. z bankiem ALIOR BANK S.A. umowy kredytu zaciągniętego w kwocie 15.000.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności w tym na całkowitą spłatę kredytów obrotowych w ramach umowy z bankiem PKO BP oraz z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach. Okres kredytowania do 27.03.2018r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 22.500.000,- zł na nieruchomościach położonych w Koninie, Brzezinach, Bełchatowie i Żyrardowie. Spłata kredytu nastąpi z przychodów ze sprzedaży lokali w inwestycjach deweloperskich Spółki położonych w tych miastach.
- W dniu 06.05.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPEMENT S.A. umowy kredytu z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach, w ramach której Bank udzieli Spółce kredytu obrotowego w kwocie 6.000.000,- zł. Okres kredytowania do 31.03.2018r. Cel kredytowania finansowanie bieżącej działalności w tym całkowita spłata kredytu zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w Skierniewicach w ramach umowy z dnia 14.05.2014r. Zabezpieczenie kredytu jest hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000.000,- zł na nieruchomościach położonych w Helu i Rawie Mazowieckiej. Spłata kredytu nastąpi w równych ratach kwartalnych.
- W dniu 08.05.2015r została dokonana całkowita spłata kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ramach umowy z dn. 27.09.2013r w kwocie 12.795.000,- zł w ALIOR BANK S.A. Zabezpieczeniem kredytu była hipoteka na nieruchomości w Koninie i cesja wierzytelności ze sprzedaży lokali w inwestycji I etap Osiedla Diamentowego w Koninie.
- W dniu 04.06.2015r została dokonana całkowita spłata kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ramach umowy z dn. 22.05.2012r w kwocie 11.000.000,- zł w Banku Zachodnim WBK S.A. Zabezpieczeniem kredytu była hipoteka łączna na nieruchomościach w Rumi i Skierniewicach.
- W dniu 08.06.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPEMENT S.A. z bankiem GETIN NOBLE BANK S.A. umowy kredytu na kwotę 30.000.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej Spółki w Rumi pod nazwą II etap Osiedla Królewskiego. Okres kredytowania do 20.09.2018r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 45.000.000,- zł na nieruchomościach położonych w Rumi. Spłata kredytu nastąpi z przychodów ze sprzedaży lokali w tej inwestycji.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę JHM DEVELOPEMENT S.A. i spółki zależne w I półroczu 2015r. i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy JHM wg stanu na dzień 30.06.2015r w tys. zł

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Waluta	Okres kredytowania	Kwota do spłaty [tys. PLN]	
					część długoterminowa	część krótkoterminowa
ALIOR BANK	5,87%	15 000	PLN	27.03.2018	8 993	3 169
BS SKIERNIEWICE	7,25%	6 000	PLN	31.03.2018	4 500	1 200
GETIN NOBLE BANK	WIBOR 3M + marża	30 000	PLN	20.09.2018	0	435
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża	33 330	PLN	28.08.2017	6 501	5 572
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 1M + marża	3 500	PLN	09.12.2015	0	901
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża	3 200	EUR	20.10.2021	11 017	615
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża	3 000	PLN	31.12.2026	7 622	592
ALIOR BANK	6,83%	8 500	PLN	31.12.2026	2 487	196
<b>RAZEM</b>					<b>41 119</b>	<b>12 681</b>

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

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Spółka na dzień 30.06.2015r posiadała poniższe zadłużenia kredytowe.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów Spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 30.06.2015r w tys. zł

nazwa instytucji	oprocentowanie	kwota kredytu	ostateczny termin spłaty	Pozostała do spłaty część długoterminowa	Pozostała do spłaty część krótkoterminowa
BGK S.A..	WIBOR 3M + MARŻA	10 000	31.01.2016r.	0	0
BGK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	5 000	31.12.2015 r.	0	0
<b>RAZEM</b>		<b>15 000</b>	.	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### 4.15.2. Pożyczki udzielone.

##### MIRBUD S.A.

Na dzień 30 czerwca 2015r. MIRBUD S.A. nie posiadał należności z tytułu udzielonych pożyczek.

##### JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. z przeznaczeniem na działalność bieżącą. Warunki pożyczki przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela: Informacje o pożyczkach udzielonych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2015r [tys. zł]

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	PLN	650	WIBOR 1M+marża	30.06.2016	Działalność bieżąca
JHM 2 Sp. z o.o.	100	PLN	20	WIBOR 1M+marża	30.06.2016	Działalność bieżąca
<b>Razem</b>			<b>670</b>			

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

#### 4.15.3. 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.

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2015r w tys. PLN

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2015r.	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	40 000	12 974	28-08-2017
2	JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Raiffeisen S.A.	20 454	11 632	20-10-2021
3	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	20 000	0	31-01-2019
		<b>Razem</b>	<b>80 454</b>	<b>24 606</b>	

##### Grupa JHM DEVELOPMENT

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 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 30.06.2015

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2015	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 1 Sp. z o.o.	Gwarancja z tytułu kredytu - RAIFFEISEN Bank Polska	20 454	11 632	20-10-2021
2	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	8 214	31-12-2026
3	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	3 000	2 683	31-12-2026

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowych celem zabezpieczenia zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy. Ponadto udzielono poręczenia umowy faktoringu spółce MIRBUD S.A.



Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilka 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2015 tys. PLN

Lp	Podmiot, za który udzielono zabezpieczenia	tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2015	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz Z G N Dzielnicy Białogłoka	Gwarancja na rzecz Deutsche Bank PBC SA	1 800	1 800	15-03-2016

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji

**PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

Na dzień 30.06.2015r PBDiM Kobylarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobylarnia S.A. stan na 30.06.2015 tys. PLN

Lp	Podmiot, za który udzielono zabezpieczenia	Tytuł	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania 30.06.2014r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej udzielony przez BGK S.A.	25 000	8 563	30-11-2017

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 01.01.2015r. – do 30.06.2015r 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	23 971
STU HESTIA S.A.	78 592
PZU S.A.	44 800
TUZ	1 314
INTERRISK	2 584
BANK MILLENIUM S.A.	5 802
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy</b>	<b>157 063</b>

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	18 606
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	23 307
BANK MILLENIUM S.A.	399
MBANK S.A.	4 630
PZU S.A.	127
ALLIANZ	20
TUZ	1 089
GENERALI	1 403
GOTHAER PTU S.A.	152
EULER HERMES	982
INTERRISK	773
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek</b>	<b>51 488</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.

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

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

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

W I półroczu 2015 roku Grupa, ani Emitent nie publikowały prognoz wyników.

W dniu 12.03.2015r w raporcie bieżącym nr 10/2015 Zarząd spółki JHM DEVELOPMENT S.A. przedstawił prognozę wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 następującej treści:

*„Docelowo, w 2017 roku, Zarząd Spółki prognozuje zwiększenie poziomu rentowności netto do 12-13%, oraz zwiększenie przychodów do 120-130 mln złotych przez Grupę Kapitałową.*

*Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. prognozując wyniki Grupy Kapitałowej założył następujące, główne cele operacyjne:*

1. *zdecydowane rozszerzenie oferty mieszkań bazując na aktualnym banku ziemi, umożliwiającym budowę blisko 1.800 lokali,*

2. uruchomienie w 2015 roku inwestycji mieszkaniowych, m.in.: w Rumi, Katowicach, Łowiczu i Koninie oraz ich zakończenie na przełomie lat 2016/2017, co umożliwi zwiększenie sprzedaży do blisko 300 mieszkań rocznie,

3. dalszą rozbudowę Centrum Handlowego przy Marywilskiej 44 w Warszawie w 2015 roku, o 12,5 tys. m<sup>2</sup>, co pozwoli na zwiększenie sprzedaży przez spółkę zależną dzięki zwiększeniu powierzchni najmu przy niezmiennych kosztach dzierżawy działki od miasta stołecznego Warszawy, a w konsekwencji znacząco podniesie jej rentowność na poziomie netto już w roku 2016,

Powyższa prognoza wyników nie uwzględnia planowanych inwestycji Spółki na terenie miasta Warszawy.

Jednocześnie Zarząd JHM DEVELOPMENT oświadcza, że będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o wypłacie dywidendy za rok 2015 na poziomie 20-30% zysku netto .

Zarząd JHM DEVELOPMENT będzie monitorował wykonanie zaprezentowanych danych w oparciu o aktualne szacunki wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

Ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników będzie odbywała się w okresach półrocznych, wraz z przekazaniem do publicznej wiadomości odpowiedniego raportu okresowego.

Ewentualne zmiany przekraczające o co najmniej 10% w/w wyniki będą przekazywane do publicznej wiadomości w trybie raportu bieżącego.”

Nie wystąpiły różnice pomiędzy osiągniętymi w I półroczu wynikami a publikowanymi wcześniej prognozami wyników.

Pozostałe Spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników.

## 5. ZNACZĄCE UMOWY

### 5.1. Umowy ubezpieczenia

W I połowie 2015r Spółki grupy kapitałowej MIRBUD objęte były ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2015 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 9/MIRBUD/2015”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2015 do 31.03.2016.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka MIRBUD S.A. ; PBDiM KOBYLARNIA S.A.; JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., JHM 3 Sp. z o.o. i EXPO ARENA S.A. 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 01.01.2015r. do 30.06.2015r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
02-02-2015	41.626	PANATTONI WESTERN POLAND MANAGEMENT sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, zależną od Panattoni Europe	Wykonanie głównego budynku, innych budynków oraz robót towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu, przy czym powierzchnia zabudowy magazynowo-produkcyjno-biurowej wynosi około 32 tys m <sup>2</sup> . Projekt jest realizowany w Łodzi przy ulicy Niciarnianej w ramach budowy Panattoni Business Center Łódź II..

SPRAWOZDANE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY MIRBUD ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015

06-02-2015	35.000	Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie	„Umowa o kredyt obrotowy w odnawialnej linii kredytowej” (dalej: „Umowa”), której przedmiotem jest finansowanie realizacji kontraktu pn. „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól – Legnica (A-4), zadanie II od węzła Gaworzycy do węzła Kaźmierzów (bez węzła), o długości ok. 16,900 km tj. od km 16+400 do km 33+300”.
02-03-2015	56.081	Progress V sp z o.o. z siedzibą w Warszawie zależną od Rank Progress S.A.	Umowa o generalne wykonawstwo inwestycji obiektu handlowo – usługowego „Galeria AVIATOR” w raz infrastrukturą techniczną w Mielcu.
07-04-2015 (Spółka otrzymała zwrotnie podpisaną umowę z dnia 18-02-2015r)	280.416	PBDiM Kobyłarnia S.A. z siedzibą Kobyłarni (Spółka wchodzi w skład Grupy MIRBUD)	Usługi podwykonawcze na inwestycji „Budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25. Etap I od DK 15 do DK 25”
29-04-2015	19.935	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim oraz uzyskania ostatecznej decyzji
29-04-2015	35.000	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wykonanie robót budowlano-montażowych, przedmiotem której jest budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z powierzchnią usługową, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową w Katowicach przy ul. Pułaskiego
08-05-2015	25.000	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie	Umowa o kredyt obrotowy w odnawialnej linii kredytowej, której przedmiotem jest finansowanie realizacji kontraktu pn. „Budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25. Etap I od DK 15 do DK 25”.
29-06-2015	8.500	DEMUTH SIGMA spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Gdyni	umowę zakupu 21.427.900 akcji spółki działającej pod firmą: EXPO ARENA spółka akcyjna z siedzibą w Ostródzie, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% akcji tej spółki. Pozostałe akcje w ilości 100 posiada Gmina Ostróda.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2015-30.06.2015r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2015-02-18	280 416	MIRBUD S.A. ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice	Budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25. Etap I od DK 15 do DK 25.
2015-02-23	2 905	Astaldi S.p.A. 65-00156 Rzym, Via G.V. Bona 65	Budowa Zakładu Termicznego Przekształcenia Odpadów Komunalnych dla Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego, Kontrakt 1
2015-04-09	654	Miejski Zarząd Dróg ul. Grudziądzka 159,87- 100 Toruń	Przebudowę ul. Krakowskiej i Dojazd w Toruniu
21-04-2015	8.980 (wartość orientacyjna)	LOTOS ASFALT sp z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Dostawa asfaltu i pozostałego asortymentu w roku 2015

21-04-2015	50.149 ( wartość orientacyjna)	LOTOS ASFALT sp z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Dostawa asfaltu i pozostałego asortymentu w latach 2016-2017
2015-04-27	2 503	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy, ul. Toruńska	Budowa i modernizacja ulic w Bydgoszczy - pakiet I: Aleje Mickiewicza, ul. Nakielska, ul. Jana Pawła II
2015-04-29	2 505	Zarząd Dróg Powiatowych w Płocku ul. Bielska 59, 09-400	Przebudowa drogi powiatowej nr 2944W Radzanowo - Bodzanów od km 0+000 do km 5+665,95 o długości 5 665,95 km
2015-06-02	16 789	Gmina Miasto Płock Stary Rynek 1, 09-400 Płock	Budowa i przebudowa infrastruktury drogowej w ciągu dróg wojewódzkich nr 559 i 562 w Płocku wraz z niezbędną infrastrukturą

#### Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

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

- W dniu 29.04.2015 roku JHM DEVELOPEMNT S.A. zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (podmiotem powiązanim z Emitentem) umowę o generalne wykonawstwo. Przedmiotem Umowy jest wybudowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków. Zespół budynków stanowi II etap budowy "*Osiedla Diamentowego*" obejmujący 144 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 7.383 m<sup>2</sup> PUM oraz 34 garaże. Rozpoczęcie robót nastąpiło 04.05.2015r, zakończenie robót przewidziane jest na 30.09.2016r. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 19.935.180,- 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
- W dniu 29.04.2015 roku JHM DEVELOPEMNT S.A. zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (podmiotem powiązanim z Emitentem) umowę o wykonanie robót budowlano-montażowych, przedmiotem której jest budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z powierzchnią usługową, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogą w Katowicach przy ul. Pułaskiego oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków. Zespół budynków stanowi I etap budowy osiedla "*Twoja Dolina*" 196 lokali mieszkalnych i 9 lokali usługowych łącznej powierzchni 11.154,5 m<sup>2</sup> PUM oraz 249 miejsc postojowych w hali garażowej. Rozpoczęcie robót nastąpiło 04.05.2015r, zakończenie robót przewidziane jest na 30.10.2016r. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 35.000.00,- 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.
- W dniu 20.05.2015 roku zawarł z Korporacją Budowlaną Dom Spółka z o.o., z siedzibą przy ul. Budowlanej 3 w Kartoszynie umowę o roboty budowlane, której przedmiotem której jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną w Rumi przy ulicy Dębogórskiej oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku. Inwestycja Spółki w Rumi to II etap budowy "*Osiedla Królewskiego*" w ramach, którego

powstanie 232 lokale mieszkalne, 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 11.929,2 m<sup>2</sup> PUM oraz 128 miejsc postojowych w hali garażowej. Rozpoczęcie robót nastąpiło 01.06.2015r, a zakończenie przewidziane jest na 31.05.2017r. Strony ustaliły, że za wykonanie wszystkich prac objętych Umową Generalny Wykonawca otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie w kwocie netto 33.680.00,- zł, które zostanie powiększone o podatek VAT. JHM DEVELOPMENT S.A. będzie uprawniony do żądania od Generalnego Wykonawcy kary umownej w wysokości 15 % wartości wynagrodzenia umownego netto w przypadku odstąpienia od umowy przez JHM DEVELOPMENT S.A. na skutek nie podpisania przez Generalnego Wykonawcę z nieuzasadnionych powodów protokołu wprowadzenia na placu budowy. 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

#### MIRBUD S.A.

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 (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2015-07-15	17.300	HOOP Polska Sp z o.o. z siedzibą w Kutnie	budowa nowej hali produkcyjnej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Pismem z dnia 14.07.2015r. GDDKiA podała informację o toczącym się postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu ograniczonego na: „Projekt i budowę drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy-Bydgoszcz - granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 3 części:

Część 3-Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Jaroszewo” (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km”. Z podanej informacji wynika, że spośród 12 firm uczestniczących w przetargu PBDiM KOBYLARNIA SA złożyło najkorzystniejszą ofertę dotyczącą tego zamówienia, wartość złożonej oferty to 421.818.666,51 brutto zł. Zarząd ocenia, że z dużym prawdopodobieństwem dojdzie do podpisania kontraktu.

#### Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

Dnia 21.07.2015r. Spółka JHM DEVELOPMENT SA w formie aktu notarialnego nr 1298/2015 zawarła umowę przedwstępną i warunkową umowę na zakup działek o powierzchni 6 616 m<sup>2</sup> położonych w Skierniewicach przy ulicy Władysława Stanisława Reymonta.

Brak innych zdarzeń po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2015, mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

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

W I półroczu 2015 roku Grupa, ani Emitent nie publikowały prognoz wyników.

W dniu 12.03.2015r w raporcie bieżącym nr 10/2015 Zarząd spółki JHM DEVELOPMENT S.A. przedstawił prognozę wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 następującej treści:

*„Docelowo, w 2017 roku, Zarząd Spółki prognozuje zwiększenie poziomu rentowności netto do 12-13%, oraz zwiększenie przychodów do 120-130 mln złotych przez Grupę Kapitałową.*

*Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. prognozując wyniki Grupy Kapitałowej założył następujące, główne cele operacyjne:*

- 1. zdecydowane rozszerzenie oferty mieszkań bazując na aktualnym banku ziemi, umożliwiającym budowę blisko 1.800 lokali,*
- 2. uruchomienie w 2015 roku inwestycji mieszkaniowych, m.in.: w Rumi, Katowicach, Łowiczu i Koninie oraz ich zakończenie na przełomie lat 2016/2017, co umożliwi zwiększenie sprzedaży do blisko 300 mieszkań rocznie,*
- 3. dalszą rozbudowę Centrum Handlowego przy Marywilskiej 44 w Warszawie w 2015 roku, o 12,5 tys. m<sup>2</sup>, co pozwoli na zwiększenie sprzedaży przez spółkę zależną dzięki zwiększeniu powierzchni najmu przy niezmiennych kosztach dzierżawy działki od miasta stołecznego Warszawy, a w konsekwencji znacząco podniesie jej rentowność na poziomie netto już w roku 2016,*

*Powyższa prognoza wyników nie uwzględnia planowanych inwestycji Spółki na terenie miasta Warszawy.*

*Jednocześnie Zarząd JHM DEVELOPMENT oświadcza, że będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o wypłacie dywidendy za rok 2015 na poziomie 20-30% zysku netto .*

*Zarząd JHM DEVELOPMENT będzie monitorował wykonanie zaprezentowanych danych w oparciu o aktualne szacunki wyników finansowych Grupy Kapitałowej.*

*Ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników będzie odbywała się w okresach półrocznych, wraz z przekazaniem do publicznej wiadomości odpowiedniego raportu okresowego.*

*Ewentualne zmiany przekraczające o co najmniej 10% w/w wyniki będą przekazywane do publicznej wiadomości w trybie raportu bieżącego.”*

Nie wystąpiły różnice pomiędzy osiągniętymi w I półroczu wynikami a publikowanymi wcześniej prognozami wyników.

Pozostałe Spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników.

## 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 2015 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.



## 9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 9.1. Akcjonariat

#### 9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2015r do 30.06.2015r.

W jednostce dominującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2015 z dnia 26 czerwca 2015r. postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok 2014 w kwocie 8 464 545,43 zł na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2015 z dnia 12.06.2015r zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2014 rok w kwocie 2 574 959,96 zł został w całości przeznaczony 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 30.06.2015r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych 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.
9	I	7 492 500	0,10 zł	749	gotówka	26.05.2014
<b>Razem</b>		<b>82 492 500</b>		<b>8 249</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwiec 2015 roku była następująca:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	32.464.577	39,35%
ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.(aktualnie Nationale-Nederlanden Otwarty FunduszEmerytalny)	10.193.049	12,36%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	7 625 409	9,24%
ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (aktualnie NN Investment Partners TFI S.A.)	4 289 906	5,20%
Pozostali akcjonariusze	27 919 452	33,85%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>

## PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2015r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000,00 złotych i jest podzielony na 10 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30.06.2014r.

Nazwa jednostki	Ilość posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym PBDiM KOBYLARNIA S.A.
MIRBUD	10 000 000	100%
<b>Razem</b>	<b>10 000 000</b>	<b>100%</b>

## JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2015r. wynosi 173 000 000,00 złotych i dzieli się na 69 200 000 akcji zwykłych serii A1 i A2 o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

W okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu nie uległa zmianie i na dzień 30.06.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 30.06.2015

Nazwisko i imię / Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	3 906 824	5,65%
Pozostali akcjonariusze	5 585 389	8,07%
<b>RAZEM</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,00%</b>

## Marywilka 44 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2015 jedynym udziałowcem Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadająca 1 339 800 sztuk udziałów o wartości 66 990 tys. zł, natomiast wartość kapitału zakładowego wynosi 70 000 tys. zł.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015r

Struktura akcjonariatu	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	100 %
<b>RAZEM</b>	<b>1 339 800</b>	<b>100 %</b>

## JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2015 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 5 400 tys. 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.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki JHM 1 na dzień sporządzenia raportu

Struktura akcjonariatu	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 30.06.2015 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.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM2 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015

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 30.06.2015r kapitał podstawowy Spółki JHM 3 Sp. z o.o. wynosił 50.000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM3 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	130 000	100,00%
<b>Razem</b>	<b>130 000</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 30.06.2015 roku przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2015r .

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	32 464 577 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3.246.457,7 zł	39,35%
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>32 464 616 akcji</b>	<b>39,365</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 30.06.2015 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2015r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	99 398 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 248 495 zł	0,14%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	3 906 824 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 9 767 060 zł	5,65%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%
<b>RAZEM</b>		<b>4 014 222</b>	<b>5,80%</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

#### MIRBUD S.A.

W dniu 04.06.2014r. raportem bieżącym nr 14/2014 z dnia Spółka poinformowała o planowanej emisji obligacji W raporcie tym m.in. określono wielkość emisji na 50 mln zł, termin spłaty 36 m-cy próg emisji na poziomie 21 mln zł, zabezpieczenie oraz cele emisji, którymi są:

- 1) nabycie akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstanie na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, przy czym nabywane akcje stanowić będą bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% kapitału zakładowego tej spółki (pozostałe akcje w ilości 100 znajdować się będą w posiadaniu Gminy Miejskiej Ostróda);
- 2) dofinansowanie działalności spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, a po jej przekształceniu w spółkę akcyjną - spółki EXPO ARENA spółka akcyjna w drodze pożyczki, zaliczki na poczet objęcia akcji nowej emisji, celem zapewnienia jej niezbędnego źródła finansowania koniecznego do zakończenia budowy II etapu inwestycji "Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" i tym samym wzrost wartości aktywów Emitenta. Docelowo kwota dofinansowania zostanie przeznaczona na podwyższenie kapitału spółki EXPO ARENA S.A.;
- 3) zmianę struktury finansowania Emitenta poprzez zamianę niektórych kredytów krótkoterminowych na Obligacje.

Raportem nr 28/2014 z dnia 04.07.2014r Spółka poinformowała o zakończeniu emisji, w wyniku której Spółka pozyskała 25,4 mln zł, co jest kwotą wystarczającą dla realizacji dwóch celów emisji: nabycia Spółki Expo Arena i dofinansowania działalności nabywanej Spółki.

### 9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2015r.

W I połowie 2015 roku 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 01.01.2015r. do 30.06.2015r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2015r – 30.06.2015 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

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 i zmiany Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Regina Biskupska	Członek Zarządu (od 30.03.2015r)
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu (od 30.03.2015r)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

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

Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2015r do 30.06.2015r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Łuczak	Prezes Zarządu
Emil Gazda	Członek Zarządu
Michał Niemyt	Członek Zarządu
Andrzej Ładyński	Wice prezes Zarządu

Dnia 28.07.2015r. Rada Nadzorcza Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA SA uchwałą nr 13 przyjęła rezygnację Pana Emila Gazdy z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, stosownie do treści oświadczenia z dnia 27.07.2015r., złożoną ze skutkiem 31.07.2015r.

Tego samego dnia Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 14, w której w związku z rezygnacją Pana Emila Gazdy z pełnienia funkcji Członka Zarządu, w której postanowiła, iż od dnia 01.08.2015r. Zarząd Spółki będzie funkcjonował w składzie trzyosobowym.

Pan Emil Gazda nadal pozostaje pracownikiem Spółki, będzie pełnił funkcję Dyrektora odpowiedzialnego za funkcjonowanie wytwórni mas bitumicznych zlokalizowanych na południu Polski, w województwie dolnośląskim.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2015r do 30.06.2015r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zdzisław Stoiński	Członek Rady Nadzorczej

#### Marywilka 44 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015r Zarząd MARYWILSKA 44 sp z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

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

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

W okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015r Zarząd JHM 1 Sp z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

W okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015r Zarząd JHM 2 Sp z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

W okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015r Zarząd JHM 3 Sp z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

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 86 % 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 MIRBUD S.A., posiada 0,40% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

### **9.6. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących**

#### **MIRBUD S.A.**

*Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2015r. do dnia 30.06.2015r.*

**SPRAWOZDANE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY MIRBUD ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015**

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, inne umowy	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	804	0	0	0	804
Rada Nadzorcza:	87	0	0	0	87
<b>łącznie</b>	<b>891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>891</b>

**JHM DEVELOPMENT S.A.**

*Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących Grupy JHM w okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015r.*

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, inne umowy	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	683	0	0	0	683
Rada Nadzorcza	80	0	0	0	80
<b>łącznie</b>	<b>763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>763</b>

**PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

*Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2015 do 30.06.2015 roku w tys zł*

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, inne umowy	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	594	0	0	0	594
Rada Nadzorcza	28	0	0	0	28
<b>łącznie</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>622</b>

**POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY.**

*Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

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

*Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	2	0	0	0	2



łącznie	2	0	0	0	2
---------	---	---	---	---	---

Zarząd w spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 - 30.06.2015 nie pobierał wynagrodzenia.

### 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. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

W dniu 23.07.2015r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2015 – 30.06.2015r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 19.000 zł.

W okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015r. w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 75 tys. zł.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki.

### 9.11. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2015r 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.	277	3
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	186	0
JHM DEVELOPMENT S.A.	19	2

Marywilska 44 Sp. z o.o.	11	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 01.01.2015r do dnia 30.06.2015r 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.

### **9.12. 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.

Znaczącym z uwagi na kwotę sporu jest postępowanie MIRBUD S.A. przeciwko ATM Studio sp. z o.o. Spółka złożyła pod datą 31 maja 2012 roku pozew przeciwko ATM STUDIO Sp. z o.o. z/s w Warszawie o zapłatę kwoty 10.140.349,72 zł, na którą składają się:

- kwota należności głównej 9.994.404,04zł
- odsetki ustawowe w kwocie łącznej 145.945,68 zł.

Strony w umowie ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie robót objętych umową w kwocie netto 37.000.000,00 zł + podatek VAT. Termin na wykonanie pierwszego etapu umowy strony ustaliły na dzień 01.07.2011r. Na podstawie aneksu z dnia 08.04.2011 r. podwyższyły wynagrodzenie za pracę dodatkowe o kwotę 330.045,74 zł + podatek VAT. Aneksem nr 2 z dnia 29.07.2011 r. podwyższono wynagrodzenie o kwotę netto 125.583,00 zł + podatek VAT. Termin realizacji robót objętych aneksem nr 2 oznaczono na dzień 25.08.2011r. Aneksem nr 3 z dnia 24.08.2011 r. do w/w umowy kolejny raz podwyższono wynagrodzenie netto o 269.903,00 zł + podatek VAT. Termin realizacji robót objętych aneksem oznaczono na dzień 31.10.2011 r. łączna wartość prac dodatkowych zleconych MIRBUD S.A. na podstawie w/w aneksów wyniosła 725.531,74 zł netto (892 404,04 zł brutto).

Spółka wywiązała się z w/w umowy – zakończenie prac 05.08.2011 r. Obiekt został odebrany przez Inwestora, a studio filmowo – telewizyjne w Warszawie przy ul. Jeziorowej, Wał Miedzeszyński zostało oddane do użytku. Inwestor pod datą 25.08.2011 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie wybudowanego obiektu. W dniu 28.10.2011 r. został sporządzony protokół odbioru końcowego.

Termin wykonania robót został przesunięty w stosunku do umownego terminu zakończenia robót określonego w umowie z przyczyn, za które MIRBUD S.A. nie ponosi odpowiedzialności, i tak:

- z uwagi na warunki atmosferyczne, w tym wysoki stan wód gruntowych w VI i VII.2010r.,
- wysoki stan wody w Wiśle, a nawet zagrożenia powodzią w miesiącu wrześniu 2010 r.
- w okresie od listopada 2010 r. do marca 2011 r. z uwagi na bardzo niskie temperatury,
- z powodu braków w dokumentacji wykonawczej i opóźnień w jej otrzymaniu od Inwestora.

W latach poprzednich Spółka utworzyła rezerwę w kwocie 599.400 zł na ewentualne kary z tytułu nieterminowego wykonania umowy.

Pomimo faktycznego zakończenia robót objętych umową w miesiącu sierpniu 2011 r., przekazania w miesiącu wrześniu kluczy do pomieszczeń i rozpoczęcia użytkowania obiektu protokół odbioru końcowego robót objętych umową zatytułowany „Protokół Odbioru Końcowego II” został sporządzony i podpisany przez strony w dniu 10.11.2011 r.

W dniu 05 grudnia 2012 r. MIRBUD wystawił fakturę końcową za roboty budowlane wykonane na podstawie umowy - faktura nr 1704/001/11 i za roboty dodatkowe - faktura nr 1705/001/11.

MIRBUD S.A. dwukrotnie doręczył w/w faktury, wskazując na brak podstaw do ich odesłania. Wynagrodzenie określone w umowie było wynagrodzeniem ryczałtowym. Wobec powyższego Spółka nasza nie zgodziła się z twierdzeniem Inwestora, że brak jest możliwości określenia wysokości wynagrodzenia, w sytuacji, gdy część usterek nie została jeszcze usunięta, tym bardziej, że usterki nie były na tyle istotne, aby uniemożliwiały użytkowanie i korzystanie z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zdaniem MIRBUD S.A. faktury zostały wystawione po dacie dokonania odbioru końcowego robót, zgodnie z treścią umowy. W § 11 ust 5 umowy z dnia 31.05.2010 r. strony uzgodniły, że celem odbioru końcowego jest w szczególności przejęcie przez Inwestora obiektu będącego przedmiotem umowy wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Pomimo wywiązania się przez MIRBUD S.A. z w/w umowy, przekazania wybudowanego obiektu, jak również usunięcia wszystkich usterek, Inwestor nie zapłacił w całości należnego wynagrodzenia, w tym wynagrodzenia za roboty dodatkowe.

W związku z powyższym Zarząd naszej Spółki złożył pozew w Sądzie Okręgowym w Łodzi o zapłatę ww. kwot. Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 07.11.2014 roku zasądził na rzecz MIRBUD S.A. kwotę należności głównej wraz z odsetkami i kosztami sądowymi. Wyrok nie jest prawomocny.

Na dzień dzisiejszy Zarząd Spółki MIRBUD S.A. nie widzi zagrożenia utraty wartości należności.