



JHM1 JHM2 JHM3



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
MIRBUD
OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2013 DO 31 GRUDNIA 2013**

Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD	6
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.	6
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD.....	12
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 31.12.2013 i 31.12.2012.....	12
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.	14
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	15
4.1.	Działalność MIRBUD S.A.	15
4.2.	Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.	16
4.3.	Działalność spółki MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o.	16
4.4.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.	16
4.5.	Działalność spółki Marywilska 44 sp. z o.o.	17
4.6.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.	17
4.7.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.	18
4.8.	Działalność spółki JHM 3 Sp. z o.o.	18
4.9.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	18
4.10.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	21
4.10.1.	Odbiorcy	21
4.10.2.	Dostawcy	21
4.11.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD	23
4.12.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	27
4.13.	Czynniki ryzyka	28
4.13.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	28
4.13.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży	28
4.13.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	28
4.13.4.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	29
4.13.5.	Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej.....	29
4.13.6.	Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej.....	29
4.13.7.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	30
4.13.8.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego...	30

4.13.9.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	30
4.13.10.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	31
4.13.11.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	32
4.13.12.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	32
4.13.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	33
4.13.14.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	33
4.13.15.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	33
4.13.16.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	34
4.13.17.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	34
4.13.18.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	35
4.13.19.	Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów.....	35
4.13.20.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut.....	36
4.13.21.	Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	36
4.13.22.	Ryzyko związane z procesem produkcyjnym	36
4.14.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	37
4.14.1.	Kredyty i pożyczki	37
4.14.2.	Pożyczki udzielone.	39
4.14.3.	Poręczenia i gwarancje.....	40
4.15.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	42
4.16.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.	42
5.	ZNACZĄCE UMOWY.....	42
5.1.	Umowy ubezpieczenia	42
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	42
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	46
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	47
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	47
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	47

9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	49
9.1.	Akcjonariat.....	49
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r.	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 2013.....	52
9.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	52
9.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	52
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	58
9.10.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	58
9.11.	Pracownicy.....	59
9.12.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	60
10.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	61
10.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD.S.A.	61
10.2.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady.....	62
10.3.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych...	63
10.4.	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	63
10.5.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	63
10.6.	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....	63
10.7.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	64

10.8.	Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.....	64
10.9.	Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.....	64
10.10.	Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających.....	68
10.11.	Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.	69

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 rok 2013.

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

MIRBUD S.A. powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MIRBUD Spółka z o.o. w spółkę akcyjną, w trybie art. 551 i następnych Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Jednostka zależna 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
Pocztą elektroniczną:	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.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r akcje JHM DEVELOPMENT S.A. są notowane na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.

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
Pocztą elektroniczną:	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

W dniu 19.02.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dokonało podwyższenia kapitału zakładowego PBDiM Kobylarnia SA o kwotę 799 800 zł do wysokości łącznej 1 000 000 zł poprzez emisję nowych akcji serii B w ilości 7 998 000 szt. w cenie nominalnej równej cenie emisyjnej - 0,10 zł za każdą akcję. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte i opłacone w całości przez MIRBUD S.A.

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 JHM DEVELOPMENT S.A. - MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

Spółka została założona 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

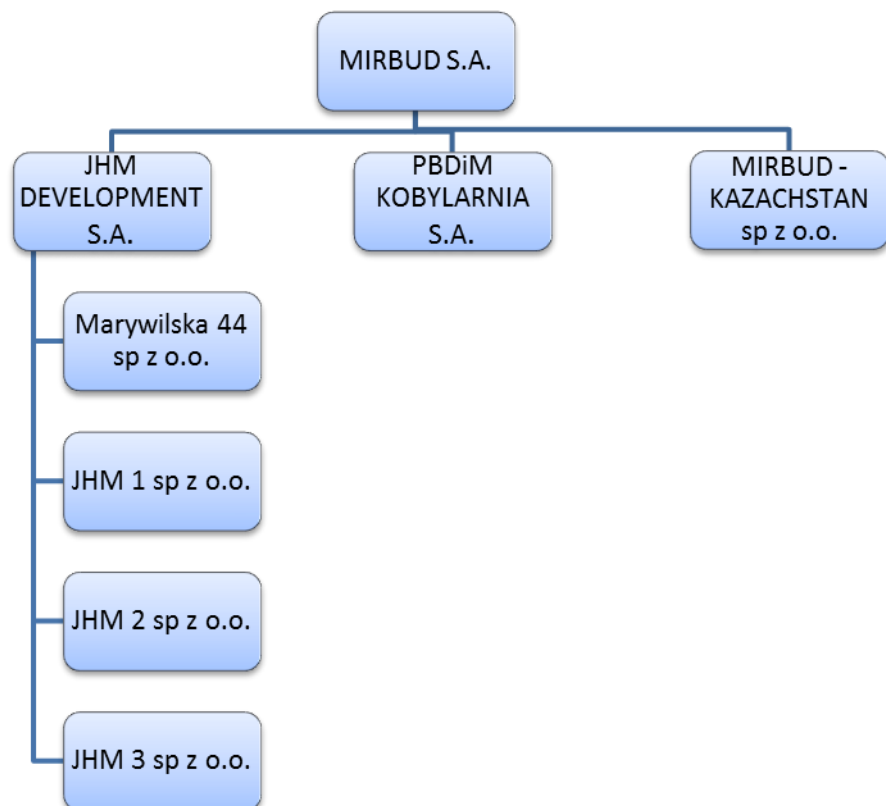
Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o.-

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 31.12.2013r

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

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2013r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
Marywilska 44 Sp. z o.o.	35 000	91,40%
JHM 1 Sp. z o.o.	5 400	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o.	6 500	100,00%

Przedmiot działalności

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

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

Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

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

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

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

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

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

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

- 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.** zgodnym z jej umową spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego 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.** zgodnym z jej umową spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego 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 31.12.2013 i 31.12.2012.

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

Wyszczególnienie	31.12.2013	% udział w całości aktywów	31.12.2012	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	276 759	32%	257 655	38%	19 104	7,4%
Wartości niematerialne	4934	1%	202	0%	4732	2342,6%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	4509	1%	4509	1%	0	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	78 457	9%	90 212	13%	- 11 755	-13,0%
Należności długoterminowe	8 733	1%	7 837	1%	896	11,4%
Inwestycje długoterminowe	169 670	20%	146 629	21%	23 041	15,7%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 456	1%	8266	1%	2190	26,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	583 721	68%	425 042	62%	158 679	37,3%
Zapasy	228 579	27%	193 520	28%	35059	18,1%
Należności krótkoterminowe	179 475	21%	136 204	20%	43 271	31,8%
Inwestycje krótkoterminowe	25 542	3%	17 217	3%	8 325	48,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	150 125	17%	78 101	11%	72 024	92,2%
A k t y w a r a z e m	860 480	100%	682 697	100%	177 783	26,0%

Na 31.12.2013 roku w porównaniu do roku 2012 wartość sumy bilansowej Spółki uległa zwiększeniu o 26%, co było spowodowane przede wszystkim zwiększeniem się wartości aktywów obrotowych w tym zwiększeniem wartości należności krótkoterminowych, zapasów oraz rozliczeń międzyokresowych. Struktura aktywów w tym okresie uległa nieznacznym zmianom.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 31.12.2013r. 68% aktywów Spółki ogółem (wzrost udziału o 6% w porównaniu do roku 2012). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są zapasy, (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. oraz materiały w Spółce PRDiM KOBYLARNIA S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 1% w porównaniu z rokiem poprzedzającym i stanowi 27% całości aktywów, należności krótkoterminowe 21% aktywów ogółem (wzrost udziału do roku 2012 o 1%) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące 17% aktywów Spółki (wzrost udziału o 6% w stosunku do końca roku 2012).

Udział aktywów trwałych w aktywach Grupy na 31.12.2013r. wyniósł 32% (spadek udziału w sumie bilansowej względem 2012r 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 trzech Biedronek – JHM 2 sp z o.o.) stanowiące 20% aktywów ogółem. (spadek udziału o 1% w całości aktywów versus rok 2012) oraz rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 9% aktywów (spadek udziału o 4% względem roku 2012).

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- wydłużeniem się cyklu rozliczeń z Inwestorami
- znacznym wzrostem skali działalności PBDiM KOBYLARNIA S.A. z uwagi na realizowane kontrakty dokończenia budowy autostrady A1
- kontynuacją realizowanych inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A. przy niższym od zakładanego przychodzie ze sprzedaży
- utrzymującym się wysokim poziomem wykonanych a niezafakturowanych robót budowlanych na realizowanych kontraktach.

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

Wyszczególnienie	31.12.2013	% udział w całości pasywów	31.12.2012	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	261 751	30%	245 153	36%	16 398	7%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	598 729	70%	437 544	64%	161 185	37%
- Rezerwy na zobowiązania	19 381	2%	14 269	2%	5 112	36%
- Zobowiązania długoterminowe	141 539	16%	145 321	21%	-3 782	-3%
- Zobowiązania krótkoterminowe	402 964	47%	276 266	40%	126 698	46%
- Rozliczenia międzyokresowe	34 845	4%	1 688	0%	33 157	1964%
P a s y w a r a z e m	860 480	100%	682 697	100%	177 583	26%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 30% finansowana ze środków własnych (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu z 2012r. o 6%) natomiast w 70% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 16% (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu do 31.12.2012r o 5%), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 47% (wzrost udziału w finansowaniu o 7% w stosunku do roku poprzedniego).

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z faktu:

- że każdy z kontraktów budowlanych wymaga dla płynnej realizacji finansowania w wysokości co najmniej 3 miesięcznego przerobu
- mającej miejsce na koniec 2012r specyficznej „sytuacji bilansowej” w Spółce MIRBUD S.A. polegającej na konieczności częściowej spłaty w ostatnim kwartale 2012r zadłużenia kredytowego w ING Banku (20 mln zł - per saldo 15,82 mln zł) powodującej obniżenie się zadłużenia. Częściowa spłata jak i cała kwota kredytowania łącznie 40 mln zł została refinansowana w pierwszej połowie 2013r z pożyczki zaciągniętej w ARP S.A. (kwota pożyczki 50 mln zł) co tłumaczy ponowny wzrost zadłużenia Spółki.
- wykorzystania przez MIRBUD S.A. pożyczki z ARP S.A.
- finansowania i refinansowania nakładów poniesionych na inwestycje deweloperskie (JHM DEVELOPMENT S.A., JHM 3 sp z o.o.), i inwestycje w pawilony handlowe pod wynajem (JHM1 sp z o.o., JHM2 sp z o.o.)
- znacznego wzrostu skali działalności PBDiM KOBYLARNIA S.A. z uwagi na realizowane kontrakty dokończenia budowy autostrady A1

- wzrostu poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług mającego przejściowy charakter i związanego z przebiegiem płatności za kontrakty budowlane.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2013r do 31.12.2013r i 01.01.2012r do 31.12.2012r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	Rentowność	Okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	937 301	-----	589 808	-----	347 493	59%
Zysk ze sprzedaży	29 456	3,14%	7 894	1,34%	21 562	273%
Zysk operacyjny EBIT	32 991	3,52%	22 829	3,87%	10 162	45%
Zysk przed opodatkowaniem	21 294	2,27%	9 776	1,66%	11 518	118%
Zysk netto	16 601	1,77%	8 608	1,46%	7 993	93%

W 2013 roku. Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 59% wyższe niż w 2012 roku. Co wynikało głównie z znacznego wzrostu skali działalności PBDiM KOBYLARNIA S.A. z uwagi na realizowane kontrakty dokończenia budowy autostrady A1.

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.

Rok 2013 to okres stabilizowania się rentowności spółek z grupy. Grupa osiągnęła rentowność sprzedaży ponad dwukrotnie wyższą niż w 2012r i rentowność netto wyższą o ponad jedną piątą od rentowności netto z 2012r.

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

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W 2013 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 30% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów terminowych odbywa się głównie kredytami celowymi w dużej mierze krótkoterminowymi natomiast projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się kredytami i pożyczkami celowym, długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,70	0,64
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,16	0,21
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,47	0,40
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	2,29	1,78

W raportowanym okresie nastąpił wzrost poziomu zadłużenia o 6% co wynikało z:

- z realizacji jako członek konsorcjum przez Spółkę z Grupy dużego przedsięwzięcia infrastrukturalnego – „dokończenie budowy autostrady A1”
- wydłużającego się terminami spływu należności

Poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części długoterminowej o 5% i wzrostowi w części krótkoterminowej o 7%.

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

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,45	1,54
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia)</i>	0,51	0,56
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,06	0,06

Grupa Kapitałowa MIRBUD w 2013 roku ma wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską oraz zapasy niezbędne do realizacji przez Spółkę z Grupy kontraktu na dokończenie budowy autostrady A1

Grupa Kapitałowa MIRBUD w 2013 roku nie odnotowała znaczących zmian poziomu wskaźników płynności finansowej.

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

4.1. Działalność MIRBUD S.A.

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

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

Drugie półrocze 2013r przyniosło nieznaczny wzrost ofertowanych inwestycji zarówno infrastrukturalnych jak i komercyjnych. Jednak ich realizacja nastąpi dopiero w drugiej połowie 2014r i 2015r.

Z uwagi na wypełniony portfel zamówień w 2013r Spółka nie odczuwała słabej koniunktury i mogła skoncentrować wysiłki na efektywnej realizacji kontraktów budowlanych.

Na działalności Spółki odbił się trend instytucji finansujących do ograniczania zaangażowania w sektorze budowlanym, jak również zwłoka w finansowaniu inwestorom realizowanych inwestycji co powodowało wydłużało cykl rotacji należności i zobowiązań w spółce.

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

Kontrakty te znajdują znaczące odzwierciedlenie w wielkości sprzedaży jak i wyniku w 2014r

4.2. Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W pierwszym półroczu 2013 znacznie zmniejszyła się liczba ogłaszanych przetargów w segmencie drogowym, dopiero jego druga połowa obfitowała w ogłoszone przetargi dla tego segmentu budownictwa. Przetargi te znajdują swoje rozstrzygnięcie w 2014r a ich realizacja powinna się skumulować w roku 2015 i 2016.

W okresie sprawozdawczym działalność Spółka koncentrowała się głównie na realizacji dwóch umów na roboty budowlane "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzezcie (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) km 186+348 ÷ 215+850", i "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzezcie od km 163+300 do km 186+366", realizowanych w ramach konsorcjum z SALINI POLSKA Sp. z o.o. i IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia o łącznej wartości brutto ponad 1 mld zł.

Wysoka wartość realizowanych kontraktów była powodem ponad pięciokrotnego wzrostu przychodów Spółki z 90 mln zł w 2012r do ponad 520 mln zł w roku 2013. Dalsza realizacja ww. kontraktów utrzyma przychody spółki na podobnie wysokim poziomie również w roku 2014r.

Spółka regularnie uczestniczy w ogłaszanych przetargach.

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

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

4.4. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

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

Ukończono także realizację trzech domów jednorodzinnych w Rumi o sumarycznej powierzchni użytkowej 456 m², które uzupełniają ofertę Spółki

W roku 2013 Spółka kontynuowała realizację „Osiedla Diamentowego” - inwestycji deweloperskiej budownictwa wielorodzinnego w Koninie. Pierwszy etap inwestycji obejmuje dwa budynki z 144 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 7 384 m² PUM oraz 34 garaże. Oddanie inwestycji do użytkowania nastąpi w I półroczu 2014 roku.

Drugą inwestycją deweloperską budownictwa wielorodzinnego realizowaną przez JHM DEVELOPMENT S.A. w Żyrardowie jest pierwszy etap „Osiedla Okrzejówka”. Ten etap inwestycji obejmuje budowę jednego budynku z 88 lokalami mieszkalnymi, o całkowitej powierzchni użytkowej 4 315,70 m² PUM. Inwestycja ta w miesiącu wrześniu została przeniesiona do spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. Przeniesienie inwestycji do spółki celowej było warunkiem wnikającym z podpisanej 13.09.2013r z bankiem PEKAO S.A. umowy kredytowej dotyczącej dalszego finansowania nakładów na tę inwestycję. Oddanie inwestycji do użytkowania nastąpi w I półroczu 2014 roku.

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

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

Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 60 500 m² i obejmuje ok. 1 340 stanowisk handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez najemcę.

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

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

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w 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. Rok 2013 był pierwszym pełnym okresem rocznym funkcjonowania pawilonu i uwzględnienia w przychodach Spółki przychodów z czynszów najmu.

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

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

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

W ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2012 przygotowany i uruchomiony został kolejny projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych. Ponieważ JHM DEVELOPMENT S.A. jako spółka działająca w branży mieszkaniowej chce zachować swój dotychczasowy charakter dewelopera, dlatego decyzją Zarządu inwestycje o charakterze nieruchomości komercyjnych przenoszone są do spółek celowych w 100% zależnych od JHM DEVELOPMENT S.A. Spółki te zarządzają obiektami handlowymi wynajmowanymi na rzecz dużych sieci handlowych.

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami wynajmowanymi na rzecz sieci handlowej BIEDRONKA będącej własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie, zlokalizowanymi w dwóch miejscowościach w województwie śląskim - Istebnej, Bielsku-Białej.

W przyszłości, w ramach działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o., planowana jest budowa i wynajem kolejnych obiektów handlowych dla tej sieci. W ramach realizacji strategii Zarząd Spółki nie wyklucza również sprzedaży tych obiektów, uzależniając decyzje od atrakcyjności składanych ofert.

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

Spółka JHM 3 Sp. z o.o., w 100% zależna od JHM DEVELOPMENT S.A., 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. Realizowany jest pierwszy etap budowy osiedla „Okrzejówka” obejmujący jeden budynek wielorodzinny - 88 mieszkań i 19 garaży. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie tego budynku planowane jest do końca czerwca 2014 roku.

4.9. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

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

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2013- 31.12. 2013 oraz 01.01.2012- 31.12.2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2013- 31.12.2013r.		01.01.2012- 31.12.2012r.	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	861 833	91,95	510 257	86,51
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	119 688	13,89	96 537	18,92
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	223 318	26,14	307 349	60,23

- roboty inżynieryjno-drogowe	516 827	59,97	106 371	20,85
Działalność deweloperska	21 330	2,28	37 859	6,42
Sprzedaż usług wynajmu	35 330	3,77	32 423	5,50
Sprzedaż pozostałych usług	3 058	0,33	3 166	0,58
Sprzedaż materiałów i towarów	15 750	1,68	5 833	0,99
SUMA	937 301	100,00	589 808	100,00

Struktura sprzedaży Grupy w 2013r. uległa znacznym zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok 92% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: roboty inżynieryjno drogowe ok. 60% (wzrost udziału w sprzedaży o ok.39% względem roku 2012) sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły prawie 26% tych usług (spadek udziału o ok. 24% względem roku ubiegłego) oraz w segmencie budynków użytku publicznego prawie 14% przychodów (spadek udziału o ponad 4% versus rok 2012).

W okresie sprawozdawczym znacznie spadł udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 6,42% w 2012r. do 2,28% w okresie sprawozdawczym, oraz zmniejszył się udział sprzedaży usług wynajmu z 5,50% w 2012r do 3,77 w roku 2013.

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

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- realizacji przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. dużych inwestycji w sektorze inżynieryjno drogowym – dokończenie budowy dwóch odcinków autostrady A1
- braku w tym okresie zakończonych inwestycji deweloperskich
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów
- spowolnienia z winy inwestora realizacji kontraktu Fabryka Biznesu w Łodzi (przeciągająca się procedura potwierdzenia źródeł finansowania inwestycji – ostatecznie w m-cu grudniu 2013r inwestor zawarł umowę na finansowanie inwestycji z konsorcjum banków),

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2013- 31.12.2013 oraz 01.01.2012- 31.12. 2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów
	01.01.2013-31.12.2013r.	%	01.01.2012-31.12.2012r.	%
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	823 900	93,36	497 776	89,17
- budynki mieszkalne	-3 233	0	0	0
- budynki użytku publicznego	113 281	13,75	93 814	18,85
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	209 349	25,41	278 558	55,96

- roboty inżynieryjno-drogowe	504 503	61,23	125 404	25,19
Działalność deweloperska	18 679	2,12	30 543	5,47
Sprzedaż usług wynajmu	21 275	2,41	20 893	3,74
Sprzedaż pozostałych usług	4 202	0,48	4 023	0,72
Sprzedaż materiałów i towarów	14 408	1,63	4 990	0,89
SUMA	882 464	100,00	558 225	100,00

Tabela. Rentowność dla Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2013- 31.12.2013 oraz 01.01.2012- 31.12.2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży
	01.01.2013 - 31.12.2013r.	%	01.01.2012- 31.12.2012r.	%
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	37 933	4,40	12 481	2,45
- budynki mieszkalne	3 233	0	0	0
- budynki użytku publicznego	6 407	5,35	2 723	2,82
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	15 969	7,09	28 791	9,37
- roboty inżynieryjno-drogowe	12 324	2,38	-19 033	-17,89
Działalność deweloperska	2 651	12,43	7 316	19,32
Sprzedaż usług wynajmu	14 055	39,78	11 530	35,56
Sprzedaż pozostałych usług	-1 144	-37,41	-857	-27,06
Sprzedaż materiałów i towarów	1 342	8,52	843	14,45
SUMA	54 837	5,85	31 583	5,35

W 2013r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich istotnych segmentach działalności.

Grupa poprawiła swoją rentowność na sprzedaży o 0,5%, co wynikało głównie z:

- znacznego zwiększenia poziomu przychodów jak i poprawie rentowności sprzedaży na robotach inżynieryjno-drogowych (z – 17,89% w 2012r na 2,38% w 2013r)
- poprawie rentowności na sprzedaży usług wynajmu do poziomu prawie 40% oraz usług budowlano montażowych w segmencie budynków użytku publicznego do poziomu ponad 5%
- utrzymania się wysokiego poziomu rentowności w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych (ponad 7%)

4.10. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.10.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

W 2013 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi. Na rynku panowała duża konkurencja. W ciągu 2013r stopniowemu zwiększaniu uległa ilość negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocują w 2014r. zawartymi umowami na usługi budowlane.

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

W Spółce nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

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

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

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

4.10.2. Dostawcy

MIRBUD S.A.

Spółka działając zgodnie z przyjętymi procedurami Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2000 nawiązuje i utrzymuje współpracę z dostawcami, którzy po spełnieniu ściśle określonych wymogów, umieszczani są na liście kwalifikowanych dostawców. Na jej podstawie Dział Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów budowlanych do realizacji poszczególnych zadań. W celu dodatkowej kontroli kosztów na kluczowych projektach (docelowo na wszystkich)

Zarząd Spółki powołuje tzw. Komisje Przetargowe, które we współpracy z Kierownikiem Kontraktu i Kierownikami Branżowymi dokonują wyboru najkorzystniejszej oferty.

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

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

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

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

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

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

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

W 2013r Spółka wzięła udział w 57. przetargach, z czego 2 zakończyły się podpisaniem umowy (co stanowi 3,5% udział w ilości ofertowanych projektów inwestycyjnych).

Nie występuje od żadnego z odbiorców usług.

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

4.11. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

MIRBUD S.A.

W 2014 roku nie należy się spodziewać znaczącego wzrostu poziomu zamówień na rynku budowlanym. Zaznaczyć należy jednak, że analizując poziom backlogu spółki ponad 800 mln złotych oraz biorąc pod uwagę fakt podpisywania kolejnych umów, to MIRBUD S.A. mimo trudnych warunków rynkowych systematycznie poszerza swój potencjał realizacyjny i zwiększa udział w rynku.

Warto podkreślić, że spółka zdecydowanie zwiększyła udział w portfelu zamówień w zakresie realizacji projektów budowlanych trwających dłużej niż 12 miesięcy. Co stabilizuje źródła przychodów i daje większą możliwość prognozowania wyników finansowych w kolejnych latach. Można tu wymienić zarówno budowę hali widowiskowo sportowej w Gliwicach, stadionu miejskiego w Łodzi oraz galerii Sukcesji w Łodzi. Wszystkie te projekty zakończą się w roku 2015. Spółka monitoruje zapowiedzi inwestycji, zarówno ze strony podmiotów publicznych jak i prywatnych, które powinny dać efekt w postaci wzrostu zamówień na rynku budowlanym w roku 2015 oraz kolejnych latach.

W 2014 roku głównym zadaniem MIRBUD S.A. będzie polepszenie pozycji rynkowej przez zwiększenie skali działalności 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.

W 2014r większość projektów realizowanych przez Spółkę pochodzi z segmentów budynków użyteczności publicznej. Są to realizacje związane z ww. halą w Gliwicach i Stadionem w Łodzi. Spółka bierze także udział w przetargach związanych z inwestycjami drogowymi realizowanymi przez Generalną Dyрекcję Dróg i Autostrad, które powinny zostać rozstrzygnięte pod koniec 2014 roku.

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 perspektywicznych 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.

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

Na dzień 31.12.2013r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 39,7 ha, z czego 21,5 ha jest przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a 18,2 ha ma przeznaczenie produkcyjno-usługowe.

W omawianym okresie Spółka kontynuuje projekty w Koninie i za pośrednictwem spółki zależnej w Żyrardowie oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Łódź i Katowice. W części planowanych projektów będą to kolejne etapy wcześniej, z powodzeniem zrealizowanych inwestycji.

W 2014 roku zostaną oddane do użytkowania dwie inwestycje obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (I etap budowy Osiedla Diamentowego obejmujący 2 budynki) i w Żyrardowie (I etap budowy Osiedla Okrzejówka obejmujący 1 budynek). W sumie inwestycje te obejmują 232 lokale o powierzchni 11,7 tys. m² PUM.

Na lata 2014 – 2018 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych obejmujących:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: Katowicach (I etap), Rumi (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), w Koninie (II etap), Brzeziny (IV etap), (w sumie 759 lokali i 38,9 tys. m² PUM)
- zabudowę jednorodzinną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 43 lokale i niemal 7,6 tys. m² PUM)

Tabela: Wykaz planowanych i realizowanych projektów deweloperskich do realizacji na lata 2014-2018

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	KONIN ul. Beryłowa Etap I	0,6	wielorodzinna	7 383	144
2	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap I	0,4	wielorodzinna	4 315	88
3	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
4	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	0,5	wielorodzinna	6 336	116
5	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,5	wielorodzinna	7 383	144

6	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	3,9	jednorodzinna	2 360	15
7	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinna	11 830	237
8	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II	0,7	wielorodzinna	5 738	117
RAZEM		7,9		48 183	917

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 zakończenia w roku 2014 w Koninie i Żyrardowie. Kontynuowany będzie także proces dostosowania do potrzeb wynajmu pozostałych 65 lokali w obydwu budynkach apartamentowca „Foka” w Helu.

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 Kobyłarnia S.A.

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

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

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

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

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

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

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,

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

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

W dniu 12.11.2013r Zarząd MIRBUD S.A. raportem bieżącym nr 37/2013 w nawiązaniu do raportów bieżących nr 11/2013 oraz 12/2013 z dnia 04.04.2013 dotyczących podpisania przez Konsorcjum firm z udziałem Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., w której Emitent jest jedynym akcjonariuszem, umów na "Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków Odcinek I Czerniewice – Odolin, Odcinek II Odolin – Brzezie oraz Odcinek III: Brzezie – Kowal" poinformował, że zmienia się szacunkowy udział spółki zależnej w realizowanym projekcie Wcześniej Emitent szacował procentowy udział Spółki w inwestycji wartej ponad 1,05 mld złotych brutto na 33,32%. Ze względu na obecnie większe zaangażowanie PBDiM Kobylarnia w realizację projektu związanego z dokończeniem budowy autostrady A-1, jej szacowany przychód wyniesie 700.000.000 zł. netto.(861.000.000 zł brutto)

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 289.952.083,88 zł

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Warunkiem dalszego rozwoju spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest realizacja strategicznego planu najmu odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych oraz potrzebom klientów. Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej i makroekonomicznej Spółka planuje zwiększyć w roku 2013 poziom wynajmu do 95% ogólnej powierzchni Centrum, co przełoży się na utrzymanie stabilnych przychodów i umocni pozycję Centrum Hal Targowych na rynku, zapewniając niszę rynkową między galeriami o wysokim standardzie, a bazarami na terenie Warszawy i okolic. Dalsza poprawa poziomu komercjalizacji wynajmowanych powierzchni handlowych i poszerzanie różnorodności oferty

handlowej Centrum będzie realizowane poprzez dalsze różnicowanie działających tam najemców zarówno pod względem asortymentowym jak i ich wielkości, w tym pozyskiwanie sieci handlowych o znanych markach.

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

Po zakończeniu planowanej inwestycji Centrum będzie miało ok. 81 tys. m² powierzchni pod wynajem. W nowej części handlowej znajdą się m.in. sklepy sieciowe oferujące asortyment dla domu i ogrodu jak również materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz asortyment meblowy. Pozwoli to dalej rozszerzyć zakres towarów i usług oferowanych w Centrum, tym samym zwiększając jego atrakcyjność i wpływając na liczbę odwiedzających Centrum klientów.

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

Spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., JHM 3 Sp. z o.o.

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

4.12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

W najbliższym roku MIRBUD S.A. planuje nakłady inwestycyjne w wysokości 20 mln zł na dokapitalizowanie nowego podmiotu w Grupie.

PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie planuje znacznych nakładów inwestycyjnych. Będą miały one raczej charakter odtworzeniowy.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakłada realizację w 2014 roku znaczących zamierzeń inwestycyjnych - zakończenie i oddanie do użytkowania inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w Koninie i Żyrardowie - w sumie 232 lokale.

W latach 2014 – 2018 Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Katowicach, Łodzi Żyrardowie, Koninie, Rumii, Brzezinach). Plany te obejmują budowę 685 lokali o powierzchni użytkowej ponad 36,5 tys. m² PUM.

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

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. planuje w 2013r rozpocząć rozbudowę Centrum Hal Targowych o kolejne dwie hale targowe. Po zakończeniu planowanej inwestycji Centrum będzie miało ok. 81 tys. m² powierzchni pod wynajem. W nowej części handlowej znajdują się m.in. sklepy sieciowe oferujące asortyment dla domu i ogrodu jak również materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz asortyment meblowy. Na planowaną rozbudowę centrum CHT MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 20 mln zł. Decyzja o rozbudowie uzależniona będzie od poprawy sytuacji makroekonomicznej i koniunktury w handlu.

4.13. Czynniki ryzyka

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

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

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

4.13.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży

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

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

4.13.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie niską koniunkturę nakładają się dodatkowo stosunkowo wysokie i rosnące bezrobocie, powodujące, że wiele

osób nie ma zdolności kredytowej oraz będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych zaostrezenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie wielu potencjalnych klientów deweloperów, którzy nie utracili swego zatrudnienia, również nie było w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

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

Obok działalności deweloperskiej, drugim najważniejszym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez 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.

4.13.5. Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

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

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których 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

4.13.6. Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT – tj. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co

może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania

administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. 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 któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.13.10. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Rodzina na swoim”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółki z Grupy dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii,

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółek, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

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

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

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

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

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

4.13.12. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,

- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

4.13.13. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

Wystąpienie któregośkolwiek 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.

4.13.14. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

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

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

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej 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 „Rodzina na swoim”.

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

4.13.16. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ 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 któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

4.13.18. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

Strategie Spółek przewidują, 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.

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

4.13.19. Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. W przypadku stwierdzenia ryzyka zmiany stóp procentowych Zarządy Spółek w

przypadku finansowania długoterminowego zawierają transakcje zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS),.

Na 31.12.2013r jedynie spółka JHM 1 sp z o.o. dokonała zabezpieczenia stopy procentowej na okres 5 lat transakcją IRS.

4.13.20. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut

W 2013r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 10 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych. i mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego

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

4.13.21. 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.

4.13.22. 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.

4.14. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.14.1. Kredyty i pożyczki

MIRBUD S.A.

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

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2013 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	20 000	03.08.2014r.		17 163
BRE Bank	WIBOR 1M + MARŻA	13 500	30.03.2014 r.		7 900
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	5 000	03.07.2014r.		2 935
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	10 000	24.03.2014r.		10 000
PKO B.P. S.A..	WIBOR 1M + MARŻA	21 000	01.03.2023r.	12 078	1 505
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	25 000	16.09.2014r.	24 807	
BANK BPH S.A.	WIBOR 6M + MARŻA	221	15.04.2014r.		17
MERCEDES BENZ BANK S.A.	WIBOR 6M + MARŻA	393	13.10.2014r.		78
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	12 000	30.10.2014r.		12 000
BPS S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	20 000	30.09.2014		15 100
AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	50 000	28.02.2018	35 184	11 111
		177 114		72 069	77 810

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 31.12.2013r MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczki udzielonej przez ARP S.A.

Spółki z Grupy JHM DEVELOPEMENT

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

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

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy wg stanu na dzień 31.12.2013r tys. zł

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Kwota do spłaty [PLN]	
				część długoterminowa	część krótkoterminowa
Bank BGŻ	WIBOR 3M + marża banku	10 000	17.12.2013	0	426
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	5 000	26.08.2014	0	3 270
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	10 218	27.09.2015	2 554	1 413
BZ WBK	WIBOR 3M + marża banku	30 200	30.06.2015	4 700	9 541
BS SKIERNIEWICE	8,25%	3 000	19.05.2014	0	2 997
ALIOR BANK	6,50%	12 795	31.12.2016	8 967	0
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	71 700	16.12.2018	59 564	0
INDOS S.A.	0,04% dziennie	3 000	23.12.2013	0	3 000
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	30 000	15.03.2016	7 409	5 927
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	3 000	15.07.2014	0	2 400
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	37 800	31.07.2019	28 720	0
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	3 200 EUR	20.10.2021	11 901	664
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	8 378	31.12.2022	4 919	2 866
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 200	31.07.2016	3 703	0
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża banku	800	31.07.2015	0	0
Odsetki od kredytów naliczone na dzień 31.12.2013r					130
RAZEM				132 437	32 634

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Spółka na dzień 31.12.2013r nie posiadała zadłużenia kredytowego.

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

4.14.2. Pożyczki udzielone.

MIRBUD S.A.

MIRBUD S.A. udzielił Spółkom zależnym: JHM DEVELOPMENT S.A. oraz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. następujących pożyczek z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskich i dofinansowanie bieżącej działalności. Na dzień 31 grudnia 2013r. stan udzielonych pożyczek przedstawiał się następująco:

Tabela: Pożyczki udzielone przez MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31grudnia 2013 r. w tys. zł

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM DEVELOPMENT S.A.	30 000	PLN	25 213 840,00	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A.	40 000	PLN	34 350 000,00	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	37 800	PLN	28 720 160,00	3M WIBOR + 2,5%	31.07.2019	Bieżąca działalność
Razem			88 284 000,00			

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 2,0 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność.

Tabela: Pożyczki udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2013r w tys. zł

Lp	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
1	JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	660	WIBOR 1M + 1,8%	30.06.2015	Działalność bieżąca
RAZEM			660			

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

4.14.3. Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

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

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2013r w tys. PLN

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2013r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	40 000	13 336	15.03.2016r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	18 000	3 967	27.09.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	7 500	3 270	26.08.2014r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BZ WBK	28 800	14 241	30.06.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGŻ S.A.	15 000	426	16.12.2013r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu Alior Bank S.A.	12 975	8 967	21.12.2016r.
JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Raiffeisen S.A.	20 454	12 565	31.07.2019r.
	Razem	142 729	56 772	

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o., JHM2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wierzytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT SA na 31.12.2013r w tys

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość poręczenia/gwarancji w tys	Wartość zobowiązania na 31.12.2013r w tys	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	20-10-2021	4 800 EUR	4 800 EUR	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Raiffeisen Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	31-12-2022	12 567 PLN	7 785 PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PKO BP
3	JHM 3 Sp. z o.o.	31-07-2016	20 400 PLN	3 702 PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PEKAO SA

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2013r udzieliła bankowych gwarancji w wysokości 500 tys. zł na zabezpieczenie kaucji gwarancyjnych do zawartych umów na dzierżawę dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych Sp. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy na kwotę 1.803 tys. PLN.

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Spółka nie udzielała poręczeń

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

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające i wygasłe w okresie od 01.01.2013r. – do 31.12.2013r przedstawiają się następująco:

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A	35 358
STU HESTIA S.A.	15 240
Euler Hermes S.A.	985
GOTHAER (PTU S.A.)	577
GENERALI	4 975
PZU S.A.	593
TUZ	97
ALLIANZ	91
BANK MILLENIUM S.A.	5 802
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego	63 718

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	20 821
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	19 249
BANK MILLENIUM S.A.	399
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	40 469

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
RAIFFEISEN Bank Polska S.A.	4 800 EUR

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

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

4.15. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

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

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

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

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

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

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

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

MIRBUD S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2013-02-26	24 500	Politechnika Gdańska	"Budowę Budynku B Centrum Nanotechnologii Politechniki Gdańskiej, Centrum Nauczania Matematyki i Kształcenia na Odległość z parkingiem podziemnym, układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną"
2013-02-27	50.000	Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. z/s w Warszawie	Pożyczka celowa na wsparcie rozwoju poprzez zasilenie kapitału obrotowego, finansowanie kontraktów oraz zmiana struktury zobowiązań
2013-04-03	28.444	ATRIUM SP z o.o. z/s w Opolu	Umowa z podwykonawcą na wykonanie robót, polegających na: kompleksowym wykonaniu konstrukcji żelbetonowej, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Uługowo-

			Rekreacyjnego „SUKCESJA”
2013-04-05	321.413	Miasto Gliwice	budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach przy ul. Akademickiej i Kujawskiej
2013-04-08	30.616	WARGROM Sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z podwykonawcą na wykonanie robót, polegających na: kompleksowym wykonaniu części konstrukcji żelbetowej budynku, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Usługowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”,
2013-04-15	25.699	Consteel Sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z podwykonawcą na kompleksowym wykonanie części konstrukcji żelbetowej, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Usługowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”,
2013-05-20	36.168	Marek Mikuśkiewicz	umowy dotyczącej budowy 2 centrów handlowo-usługowych (Centrum 1, Centrum 2) zlokalizowanych w Nowym Dworze Mazowieckim. W jednym z centrów zostanie oddany do użytku supermarket Marcpol.
2013-08-06	35.448	Technobud Nowy Sącz sp z o.o. z/s w Nowym Sączu	Umowa z Podwykonawcą na Kompleksowej wykonanie konstrukcji żelbetonowej monolitycznej Hali Głównej w strefie 2 Nowoczesnej Hali Widowiskowo-Sportowej Podium w Gliwicach
2013-09-11	13.864	WARGROM sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z Podwykonawcą na Kompleksowej wykonanie konstrukcji żelbetonowej monolitycznej Hali Głównej w strefie 1 Nowoczesnej Hali Widowiskowo-Sportowej Podium w Gliwicach
2013-09-23	35.871	AWBUD S.A. z/s w Fugosówce	Umowa z Podwykonawcą na Kompleksowej wykonanie konstrukcji żelbetonowej monolitycznej Hali Głównej w strefie 3 Nowoczesnej Hali Widowiskowo-Sportowej Podium w Gliwicach
2013-10-07	30.443	Demuth Alfa" sp. z o.o. Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjną z/s w Gdańsku	Umowa z Inwestorem umowa na realizację projektu ARENA OSTRÓDA CENTRUM TARGOWO KONFERENCYJNE WARMII I MAZUR – etap II
2013-11-26	94.413	Miasto Łódź	umowa na zaprojektowanie i wybudowanie boiska piłkarskiego wraz z trybuną zachodnią przy al. Unii Lubelskiej 2 w Łodzi
2013-12-16	66.727	Demuth Alfa" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjną z siedzibą w Gdańsku	umowa na realizację projektu ARENA OSTRÓDA CENTRUM TARGOWO KONFERENCYJNE WARMII I MAZUR – etap II współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007 – 2013 działanie III.2 "Infrastruktura Turystyki Kongresowej i Targowej" w Ostródzie

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2013-31.12.2013r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2013-04-03	608.755	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy	Zawarcie znaczącej umowy przez Konsorcjum, w którym partnerem jest spółka zależna od Emitenta na "Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzezie (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) od km 186+348 do km 215+850". Procentowy udział w Konsorcjum poszczególnych firm przedstawia się następująco: • SALINI POLSKA Sp. z o.o. - 33,34%, • IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia - 33,34%, • Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. - 33,32%
2013-04-03	450.238	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy	Zawarcie znaczącej umowy przez Konsorcjum, w którym partnerem jest spółka zależna od Emitenta na „Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzezie od km 163+300 do km 186+366". Procentowy udział w Konsorcjum poszczególnych firm przedstawia się następująco: • SALINI POLSKA Sp. z o.o. - 33,34%, • IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia - 33,34%, • Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. - 33,32%
2013-10-22	57.991	Tramwaj Fordon Sp. z o.o. w Bydgoszczy	Budowa linii tramwajowej do dzielnicy Fordon z przebudową układu drogowego w ciągu ulic Fordońska, Lewińskiego, Akademicka i Andersa i węzłem integracyjnym w obszarze stacji kolejowej „Bydgoszcz Wschód” w Bydgoszczy
2013-10-30	3.918	Gmina Miasto Płock	Remont ulicy Zgelnickiego w Płocku

Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

W okresie, który obejmuje sprawozdanie JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła następujące znaczące umowy:

- o W dniu 31 maja 2013 roku nastąpiło rozwiązanie znaczącej umowy na generalne wykonawstwo. zawartej przez Spółkę z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi 10A, 62-563 Licheń Stary. Przedmiotem rozwiązywanej umowy było wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. W dniu 03 czerwca 2013 roku Spółka zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (podmiotem powiązanym z Emitentem) umowę, przedmiotem której jest zakończenie Etapu I budowy wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi: 13 041 tys. zł netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT
- o W dniu 14 sierpnia 2013 roku zawarta została umowa przeniesienia na rzecz spółki JHM 3 Sp. z o.o. (Spółka zależna w 100% od Emitenta), prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Żyrardowie o obszarze 4.510 m², na której to nieruchomości znajdują się naniesienia w postaci nieskończonego stanu surowego budynku wielorodzinnego, za łączną kwotę brutto 7 766 tys. zł. W tym samym dniu Emitent zawarł z JHM 3 Sp. z o.o. umowę o obsługę i zarządzanie projektem developerskim, na podstawie której wykonywał będzie czynności całościowej obsługi i zarządzania

projektem deweloperskim realizowanym na nieruchomości położonej w Żyrardowie, pod nazwą "Osiedle Okrzejówka". Projekt deweloperski obejmuje budynek mieszkalny wielorodzinny z 88 mieszkaniami i 19 garażami, o łącznej powierzchni użytkowej 5.930,90 m²

- o W dniu 03 września 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego JHM 3 Sp. z o.o. - spółki zależnej Emitenta o kwotę 6.450.000 (słownie: sześć milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych, tj. do kwoty 6.500.000 (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy) złotych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.500.000 (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy) złotych i dzieli się na 130 000 (słownie: sto trzydzieści tysięcy) udziałów, będących w 100% własnością Emitenta.

W roku, którego dotyczy sprawozdanie, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała następujące umowy kredytowe.

- o W miesiącu styczniu Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. w ramach istniejącej umowy kredytu inwestycyjnego aneks dotyczący rozszerzenia kredytowania w wysokości 11,0 mln zł (kredyt 2) z przeznaczeniem na refinansowanie kosztów zabudowy nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Rawskiej. Spłata obydwu kredytów (zaciągnięty w maju 2012 roku kredyt 1 i kredyt 2) została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 45,3 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Trzcinińskiej i Rawskiej oraz w Rumi przy ul. Dębogórskiej.
- o W miesiącu maju Spółka podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach umowę kredytu w rachunku bieżącym, w ramach której Bank udzielił Spółce kredytu w wysokości do kwoty 3,0 mln zł. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 6,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej oraz w Rumi przy ul. Jagiełły/Bony.
- o W miesiącu wrześniu Spółka podpisała z Bankiem ALIOR Bank S.A. umowę kredytową obejmującą kredyt inwestycyjny w wysokości do 12,8 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej realizowanej I etap „Osiedla Diamentowego” w Koninie przy ul. Beryłowej. Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka do 21,1 mln zł, ustanowiona na nieruchomości na której realizowana jest inwestycja.
- o W miesiącu wrześniu Spółka uzyskała w Banku PKO BP przedłużenie na kolejny okres 12 -miesięczny kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym wysokości 5 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Zabezpieczeniem kredytu stanowią hipoteki na posiadanych nieruchomościach w Łodzi ul. Jugosłowiańska oraz w Rawie Mazowieckiej ul. Górna do kwoty 13 mln złotych.

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. w miesiącu wrześniu podpisała z bankiem PEKAO S.A. umowę kredytu obejmującą kredyt budowlany w kwocie 10.200 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy inwestycji deweloperskiej zlokalizowanej w Żyrardowie przy ul. Okrzei oraz kredyt VAT w kwocie 800 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie podatku od towarów i usług VAT od nakładów inwestycyjnych na finansowanie wspomnianej inwestycji.

Na zabezpieczenia kredytu Spółka ustanowiła hipotekę na nieruchomości położonej w Żyrardowie przy ul. Okrzei do kwoty 22 000 tys. zł.

Spłata kredytu inwestycyjnego nastąpi ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieskalnych w finansowanej inwestycji, a spłata kredytu VAT nastąpi ze środków stanowiących zwrot podatku od towarów i usług VAT dokonywanych przez Urząd Skarbowy.

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

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2014-02-05	10.819	COMO DEVELOPMENT 10 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zależną od Panattoni Europe	Wykonanie przez MIRBUD S.A. głównego budynku, innych budynków oraz robót towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu, dalej zwane "OBIEKTEM", przy czym powierzchnia zabudowy magazynowo-biurowej wynosi około 8.000 m ² . Budowa związana jest z rozbudową kompleksu logistycznego Panattoni Łódź East.

Na przyszłe wyniki finansowe Grupy znaczący wpływ mogą mieć realizacje przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. zadań inwestycyjnych:

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

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

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

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

W dniu 12.11.2013r Zarząd MIRBUD S.A. raportem bieżącym nr 37/2013 w nawiązaniu do raportów bieżących nr 11/2013 oraz 12/2013 z dnia 04.04.2013 dotyczących podpisania przez Konsorcjum firm z udziałem Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., w której Emitent jest jedynym akcjonariuszem, umów na "Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków Odcinek I Czerniewice – Odolin, Odcinek II Odolin – Brzezcie oraz Odcinek III: Brzezcie – Kowal" poinformował, że

zmienia się szacunkowy udział spółki zależnej w realizowanym projekcie. Wcześniej Emitent szacował procentowy udział Spółki w inwestycji wartej ponad 1,05 mld złotych brutto na 33,32%. Ze względu na obecnie większe zaangażowanie PBDiM Kobyłarnia w realizację projektu związanego z dokończeniem budowy autostrady A-1, jej szacowany przychód wyniesie 700.000.000 zł. netto. (861.000.000 zł brutto)

Również następujące zdarzenia w Grupie JHM DEVELOPMENT mogą mieć znaczący wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy MIRBUD:

- W dniu 03.01.2014 r. została dokonana całkowita spłata pożyczki zaciągniętej 23.09.2013r w kwocie 3,0 mln zł w INDOS S.A. Zabezpieczenie pożyczki: zwrotne przeniesienie prawa własności na nieruchomościach położonych w Rawie Mazowieckiej, weksle własne in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez MIRBUD S.A.
- W dniu 27.01.2014r spółka zależna Emitenta JHM 2 Sp. z o.o. dokonała sprzedaży pawilonu handlowego położonego w Zabrze przy ul. Henryka Jordana. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środki pochodzących ze sprzedaży obiektu zostały przeznaczone na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem.
- W dniu 28.01.2014r podpisany został aneks do umowy Emitenta z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie którego 28.02.2014r przekazano kolejne 21 apartamentów w obiekcie FOKA w Helu. Łączna liczba apartamentów przeznaczonych na wynajem wynosi 52 lokale. Zwiększenie liczby wynajmowanych lokali wpłynie na wzrost przychodów Spółki z tytułu wynajmu luksusowych apartamentów w tej nadmorskiej miejscowości w roku 2014.

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 powiązanymi zawierane na innych warunkach niż rynkowe przez spółkę lub jednostkę od niej zależną.

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

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

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

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

równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej, jak też jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2013 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

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

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

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1. Akcjonariat

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r.

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

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 31.12.2013r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.500.000 złotych i jest podzielony na 75.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku była następująca:

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

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2013r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 200 200 złotych i jest podzielony na 2 002 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 31.12.2013r.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2013r. wynosił 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na 31 grudnia 2013r.:

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku była następująca:

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2013 kapitał podstawowy Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. wynosił 35.000.000,- zł (trzydzieści pięć milionów złotych) i dzielił się na 700.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2013

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 5.400.000,- zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

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

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10.300.000,- zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2013

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

JHM 3 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 3 Sp. z o.o. wynosił 50.000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2013

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	130 000	100,00%
Razem	130 000	100,00%

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

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2013 roku przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2013r.

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	Prezes Zarządu	32 101 272 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3.210.127 zł	42,8%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda	0,00 %
RAZEM		32 101 311 akcji	42,8%

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 31.12.2013 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2013

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	496 989 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 496 989 zł	0,40%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	7 032 914 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 7 032 914 zł	5,63%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	13 140 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 13 140 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		7 583 043	6,07%

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

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

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

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

Cena zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku. Na dzień 31.12.2013r. zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 000,- zł (jedenaście milionów złotych).

9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2013

W 2013 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 01.01.2013r. do 14.06.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2013 – 14.06.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Wacław Jankowski	Członek Zarządu

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

W okresie od 14.06.2013r. do 03.11.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 14.06.2013 – 03.11.2013

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

W dniu 23.10.2013r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o rozszerzeniu Zarządu do składu czteroosobowego oraz o powołaniu z dniem 04 listopada 2013 r. do składu Zarządu Pana Tomasza Sałatę, powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

W okresie od 04.11.2013r. do 31.12.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 04.11.2013 – 31.12.2013

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 01.01.2013r – 31.12.2013 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

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

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

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 01.01.2013r. do 31.12.2013r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r.

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

W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013r Rada Nadzorcza PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełniła obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r.

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

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

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

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

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 31.12.2013r:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 3 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 31.12.2013r:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

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

9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących**MIRBUD S.A.**

Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2013r. do dnia 31.12.2013r.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku w tys zł

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	pozostałe świadczenia długoterminowe	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	2 000	0	0	0	2 000
Jerzy Mirgos	600	0	0	0	600
Sławomir Nowak	900	0	0	0	900
Paweł Korzeniowski	149	0	0	0	149
Tomasz Sałata	9	0	0	0	9
Wacław Jankowski	342	0	0	0	342

Rada Nadzorcza:	139	0	0	0	139
Dariusz Jankowski	34	0	0	0	34
Hubert Bojdo	18	0	0	0	18
Waldemar Borzykowski	23	0	0	0	23
Agnieszka Bujnowska	28	0	0	0	28
Andrzej Zakrzewski	18	0	0	0	18
Krystyna Byczkowska	18	0	0	0	18
łącznie	2 139	0	0	0	2 139

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2013–31.12.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	660	0	0	0	0	660
Rada Nadzorcza	80	0	0	0	0	80
łącznie	740	0	0	0	0	740

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2013 do 31.12.2013 roku w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	858	0	0	0	0	858
Rada Nadzorcza	55	0	0	0	0	55
łącznie	903	0	0	0	0	903

Marywilka 44 sp z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys. zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	508	0	0	0	0	508
Rada Nadzorcza	128	0	0	0	0	129
łącznie	636	0	0	0	0	637

Pozostałe Spółki z Grupy

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys. zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	4	0	0	0	0	4
łącznie	4	0	0	0	0	4

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys. zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	4	0	0	0	0	2
łącznie	4	0	0	0	0	2

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 3 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys. zł

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

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

MIRBUD S.A.

W dniu 23.07.2013r 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 01.01.2013 – 30.06.2013r. 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 dniu 29.12.2013r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2013r 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 15.000 zł

W dniu 29.12.2013r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2013r 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 16.000 zł

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W dniu 29 grudnia 2013 roku Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. zawarła umowę o dokonanie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2013r. do 31.12.2013r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 18.000 zł.

JHM DEVELOPMENT S.A.

W dniu 23.07.2013r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o przegląd skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2013r – 30.06.2013r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. 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 wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W dniu 29.12.2013r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o badanie i ocenę sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok 2013 ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. 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 wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Marywilska 44 sp z o.o.

W dniu 29.12.2013r spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę o przegląd skróconego, sprawozdania finansowego za okres 01.01.2013r – 30.06.2013r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. 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 wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 153 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 31.12.2013r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	273	3
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	240	0
JHM DEVELOPMENT S.A.	17	2
Marywilska 44 Sp. z o.o.	14	0
JHM 1 Sp. z o.o.	1	0
JHM 2 Sp. z o.o.	1	0
JHM 3 Sp. z o.o.	0	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2013r do dnia 31.12.2013r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

9.12. 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 data 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 uniemożliwiać 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. Na dzień dzisiejszy w Sądzie tym odbyły się dwie sprawy z przesłuchaniem świadków.

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

10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.

Zgodnie z § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 stycznia 2014r.), Zarząd MIRBUD S.A. prezentuje raport dotyczący stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2013 roku.

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2013 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

10.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD.S.A.

MIRBUD S.A. w 2013 roku podlegała zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, którego tekst jednolity stanowi Załącznik nr 1 do Uchwały nr

19/1307/2012 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie z dnia 21 listopada 2012 roku i jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w sekcji poświęconej Zasadom Ładu Korporacyjnego:

http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf

10.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady

Spółka w roku 2013 stosowała zasady „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” przy uwzględnieniu odstępstw od stosowania następujących zasad:

- zasady ujętej w części I pkt 12 Dobrych Praktyk dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
- zasady ujętej w części II pkt 1, ppkt 9a Dobrych Praktyk o prowadzeniu przez Spółkę korporacyjnej strony internetowej i zamieszczaniu na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa, podpunkt 9a) zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.
- zasady ujętej w części IV pkt 10 Dobrych Praktyk dotyczącej zapewnienia przez Spółkę akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:
 1. transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
 2. dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Zdaniem Spółki dotychczasowa forma organizacji obrad walnego zgromadzenia w sposób wystarczający zabezpiecza interesy wszystkich akcjonariuszy.

Aktualnie Statut Spółki nie umożliwia akcjonariuszom ich aktywnego uczestnictwa w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w tym możliwości wypowiedzania się akcjonariusza przebywającego w innym miejscu niż miejsce posiedzenia (komunikacja dwustronna) oraz transmisji on-line obrad walnego zgromadzenia.

Wyłączając stosowanie powyższych zasad Spółka kierowała się:

- zagrożeniami natury prawnej, które mogą mieć wpływ na niezakłócony przebieg walnego zgromadzenia oraz rzetelny przepływ informacji podczas takiej komunikacji.
- koniecznością zabezpieczenia ciągłego i nieprzerwanego strumienia transmisji on-line w obie strony, co z ekonomicznego punktu widzenia wiąże się z koniecznością ponoszenia dodatkowych znacznych kosztów związanych w organizacją zaplecza teletechnicznego.
- wolą zabezpieczenia wizerunku osób biorących udział w walnym zgromadzeniu.

Spółka nadto informuje, że nie zamieszczała na swojej stronie internetowej zapisu z przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo, po jego zakończeniu, zgodnie z zasadą zawartą w części II pkt 9a Dobrych Praktyk. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu były niezwłocznie

publikowane przez Spółkę w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej Spółki.

Tym niemniej, Spółka nie wyklucza możliwości stosowania ww. zasad w przyszłości

10.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd MIRBUD S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Nadzór merytoryczny nad przygotowaniem jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych pełni Dyrektor Ekonomiczno-Finansowy. Za sporządzenie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialna jest Główna Księgowa jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządza się na podstawie sprawozdań finansowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych. Sprawozdania finansowe jednostki zależnej po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) są sporządzane w oparciu o jednolite zasady rachunkowości stosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Sprawozdania skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2013r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.500.000 (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy) złotych i jest podzielony na 75.000.000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiała się następująco:

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

10.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

MIRBUD S.A. nie wyemitowała papierów wartościowych dających akcjonariuszom specjalne uprawnienia kontrolne.

10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu.

10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

MIRBUD S.A. nie wyemitowała akcji co do których występowałyby jakiekolwiek ograniczenia w przenoszeniu prawa własności.

10.8. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.

Zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3) i ust. 2 Statutu MIRBUD S.A., jego zmiana dokonywana jest w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, podjętej na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą, zgodnie z art. 415 Kodeksu spółek handlowych większością trzech czwartych głosów. Uchwalone zmiany wprowadzane są w drodze dokonania stosownego wpisu do rejestru przedsiębiorców.

10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A., stanowiącego załącznik do Uchwały nr 27/2009 NWZA z dnia 23 października 2009r., w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, jak również zasad wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW”.

Statut Spółki w § 16 przewiduje, że WZ odbywa się w siedzibie Spółki - lub w Warszawie.

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

Uchwał Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na

zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na **dwadzieścia sześć** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej i zawierać treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na **trzydzieści jeden** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej, nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem tego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia ogłosić w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie wymienionych akcjonariuszy. W sprawach nie objętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, za wyjątkiem wniosków o charakterze porządkowym lub o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub w sytuacji, gdy cały kapitał zakładowy jest na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Zarząd niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy

może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie, choćby nie uległ zmianie proponowany porządek obrad. Korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Korespondencja elektroniczna powinna być kierowana na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej wskazany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

Zgodnie z § 3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać głosowanie w sprawie wyboru. Walne Zgromadzenie zwołane przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej **1/20** kapitału zakładowego na podstawie postanowienia sądu otwiera osoba wyznaczona przez sąd na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba ta przewodniczy też Walnemu Zgromadzeniu. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zwołanego przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego wyznaczają ci akcjonariusze. Wybór Przewodniczącego następuje w głosowaniu tajnym. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia może zostać wybrana tylko jedna osoba fizyczna – akcjonariusz lub jego przedstawiciel ustawowy albo pełnomocnik. Jeśli okaże się to konieczne i uzasadnione potrzebami Walnego Zgromadzenia możliwe jest powołanie Zastępcy lub Zastępców Przewodniczącego.

Zgodnie z § 4 Regulaminu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego obradami w sposób zapewniający sprawne i zgodne z prawem przeprowadzenie obrad i podjęcie uchwał przewidzianych przyjętym porządkiem obrad. Zgodnie z § 5 Regulaminu, niezwłocznie po podpisaniu listy obecności Przewodniczący zarządza jej wyłożenie do wglądu akcjonariuszy. Lista obecności winna zawierać spis uczestników Walnego Zgromadzenia to jest akcjonariuszy, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników z podaniem ilości akcji i przypadających na nie głosów. Każdy uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu winien podpisać się na liście obecności, przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy uprawnionych akcjonariuszy winni złożyć oryginały pełnomocnictw na piśmie lub kopie pełnomocnictw uwierzytelnione notarialnie. Lista obecności jest dostępna do wglądu przez cały czas obrad Walnego Zgromadzenia. Na listę obecności należy wpisać akcjonariusza lub jego przedstawiciela, pominiętego w liście akcjonariuszy, jeżeli przybył on na Walne Zgromadzenie i wykaże, że przysługuje mu prawo uczestnictwa w obradach. Podobnie należy uzupełnić listę, jeżeli już po jej podpisaniu przez Przewodniczącego zgłoszą się następni akcjonariusze uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W razie gdy osoba uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby. Po każdej zmianie w składzie uczestników Walnego Zgromadzenia Przewodniczący ponownie podpisuje listę obecności.

Celem dodatkowego sprawdzenia listy obecności Walne Zgromadzenie może powołać komisję w składzie co najmniej trzyosobowym. Jeśli z wnioskiem takim wystąpią akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą akcji kapitału akcyjnego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu komisja musi być powołana. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, w przypadku gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z § 7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy, oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością uchwał. Do protokołu należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Walnego Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Walne Zgromadzenie Sekretarz. Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do księgi protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz nawet nie uczestniczący w Walnym

Zgromadzeniu może przeglądać księgę protokołów Walnych Zgromadzeń i żądać wydania odpisów całości lub części protokołów, za odpłatnością.

10.10. Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W okresie od 01.01.2013r. do 14.06.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. był trzyosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. pełnił Jerzy Mirgos, Wiceprezesa Sławomir Nowak, a trzecim Członkiem Zarządu był Pan Wacław Jankowski.

W okresie od 14.06.2013r. do 03.11.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. był trzyosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. pełnił Jerzy Mirgos, Wiceprezesa Sławomir Nowak, a trzecim Członkiem Zarządu był Pan Paweł Korzeniowski.

W okresie od 04.11.2013r. do 31.12.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. był czteroosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. pełnił Jerzy Mirgos, Wiceprezesa Sławomir Nowak, trzecim Członkiem Zarządu był Pan Paweł Korzeniowski, a czwartym członkiem Zarządu był Pan Tomasz Sałata.

W okresie od 18.06.2013r. do 31.12.2013r. funkcję Prokurenta MIRBUD S.A. pełnił Pan Wacław Jankowski.

Zgodnie z § 29 Statutu Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki. Członkowie Zarządu powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą pięć lat od daty powołania. Zgodnie z § 30 Statutu Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu.

Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:

- 1) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
- 2) ustanawianie prokury,
- 3) zaciąganie kredytów i pożyczek,
- 4) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
- 5) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej wartość 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy.

Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt 3, 4, i 5 o wartości przekraczających 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy, wymaga uzyskania wcześniej akceptacji Rady Nadzorczej.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

- 1) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
- 2) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
- 3) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Zgodnie z § 32 Statutu jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu jednoosobowo, zaś jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, a w razie ustanowienia prokury również współdziałanie jednego członka Zarządu z prokurentem. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

Zarząd MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2013r nie posiada uprawnień do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

10.11. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.

Rada Nadzorcza Spółki wybierana jest przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy i składa się z nie mniej niż pięciu i nie więcej niż siedmiu członków.

W tym samym trybie członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności, jeśli mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie istotnej uchwały. W razie ustąpienia członka Rady bądź wygaśnięcia mandatu z innych przyczyn przed upływem kadencji Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie może uzupełnić skład Rady. Kandydatury członków Rady Nadzorczej są zgłaszane i szczegółowo uzasadniane w sposób umożliwiający dokonanie świadomego wyboru. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od dnia powołania.

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2013r. do dnia 31.12 2013r. składała się z 6 członków:

1. Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej – powołany dnia 17 czerwca 2011 roku na kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
2. Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady - powołany dnia 17 czerwca 2011 roku na kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
3. Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady – w dniu 17 czerwca 2011 roku powołana na powtórny kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
4. Andrzej Zakrzewski – w dniu 17 czerwca 2011 roku powołany na powtórny kadencję trwającą do dnia 17 czerwca 2015 roku.
5. Hubert Bojdo – powołany dnia 23 października 2009 roku na kadencję trwającą do dnia 23 października 2013 roku.
6. Krystyny Byczkowskiej – powołana od dnia 28 września 2012 roku na kadencję trwającą do dnia 28 września 2016 roku.

Rada Nadzorcza działa Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i Statutem Spółki MIRBUD S.A. a także na podstawie regulaminu Rady, który w sposób szczegółowy określa jej organizację, sposób wykonywania czynności i obowiązki członków związane z pełnioną w Radzie funkcją. Zgodnie z upoważnieniem zawartym w Statucie Spółki Rada Nadzorcza uchwałą nr XXV z dnia 17 listopada 2009r. ustaliła i przyjęła swój Regulamin.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Zgodnie z § 26 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub

jego zastępcą. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w miejscu wskazanym w zawiadomieniu. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki. Z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej może wystąpić Zarząd i poszczególni członkowie Rady Nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w szczególności odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, są dostępne i jawne dla członków Zarządu. W części posiedzenia Rady mają prawo uczestniczyć także akcjonariusze (lub ich pełnomocnicy), których wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad; jeżeli zaproszony akcjonariusz lub jego pełnomocnik, legitymujący się pisemnym pełnomocnictwem nie zgłosi się na posiedzenie Rady bez uprzedniego jej powiadomienia o przeszkodzie w stawianictwie, Rada rozpatrzy wniosek lub odwołanie zaocznie, powiadamiając zainteresowanego o podjętej decyzji listem poleconym.

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad wniosek o wpisanie lub skreślenie sprawy. Uchwały Rady podpisują wszyscy obecni członkowie Rady.

Uchwały Rady mogą być powzięte jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne chyba, że którykolwiek z członków Rady zażąda głosowania tajnego lub uchwała dotyczy spraw osobowych albo odpowiedzialności członków władz Spółki. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podejmowanie uchwał w ww. trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. Uchwały podejmowane w formie pisemnej są ważne, tak jak podjęte na prawidłowo zwołanym posiedzeniu, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i jeżeli podpisali je, co najmniej trzech członkowie Rady Nadzorczej.

Grupa akcjonariuszy lub Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

Zgodnie z § 27 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- 2) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 3) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,

- 4) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- 5) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- 6) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- 7) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- 8) badanie sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- 9) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- 10) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- 11) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- 12) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 5 i 6 Statutu Spółki,
- 13) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

Zgodnie z § 28¹ Statutu od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi. Członek Niezależny powinien spełniać następujące warunki:

- 1) Członek Niezależny nie może być osobą, która była członkiem Zarządu Spółki lub prokurentem Spółki w okresie ostatnich pięciu lat obrotowych,
- 2) Członek Niezależny nie może być pracownikiem kadry kierowniczej wyższego szczebla Spółki lub jednostki stowarzyszonej ze Spółką w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ani osobą, która była takim pracownikiem w ciągu ostatnich trzech lat. Przez pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla rozumie się osoby będące kierownikiem albo dyrektorem jednostek organizacyjnych spółki podległe służbowo bezpośrednio Zarządowi Spółki albo określonym członkom Zarządu Spółki,
- 3) Członek Niezależny nie może otrzymywać od Spółki lub podmiotu stowarzyszonego ze Spółką innego wynagrodzenia niż z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, w tym w szczególności z tytułu udziału w programie opcji lub innym programie wynagradzania za wyniki,
- 4) Członek Niezależny nie może być akcjonariuszem posiadającym akcje Spółki stanowiące 5% bądź więcej kapitału zakładowego Spółki, ani osobą powiązaną z takim akcjonariuszem lub reprezentującą takiego akcjonariusza,
- 5) Członek Niezależny nie może być osobą, która obecnie utrzymuje lub w ciągu ostatniego roku utrzymywała znaczące stosunki handlowe ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką, czy to bezpośrednio, czy w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka zarządu, prokurenta lub pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla podmiotu utrzymującego takie stosunki ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką. Przez znaczące stosunki handlowe rozumieć należy takie, których wartość przekracza 5% przychodów Spółki za ostatni rok obrotowy,

- 6) Członek Niezależny nie może być osobą, która jest obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat była współnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego audytora Spółki,
- 7) Członek Niezależny nie może być członkiem zarządu, ani prokurentem w innej spółce, w której członek Zarządu lub prokurent Spółki pełni funkcję członka rady nadzorczej,
- 8) Członek Niezależny nie może pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej dłużej niż trzy kadencje,
- 9) Członek Niezależny nie może być małżonkiem, konkubentem ani członkiem bliskiej rodziny członka Zarządu, prokurenta lub osób, o których mowa w lit. 1)-8) powyżej. Za członka bliskiej rodziny uważa się krewnych i powinowatych do drugiego stopnia.

Rada Nadzorcza dokłada wszelkich starań, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem. Rada Nadzorcza opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. W celu podjęcia optymalnych z punktu widzenia interesów Spółki decyzji Rada Nadzorcza może powoływać stałe lub doraźne zespoły specjalistyczne lub doradcze, które na zlecenie Rady będą opracowywać opinie, ekspertyzy lub prognozy. Członkowie Rady Nadzorczej powinni przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członka rady nadzorczej z określonym akcjonariuszem, a zwłaszcza z akcjonariuszem większościowym jest dostępna publicznie. Spółka po uzyskaniu takich informacji od członków Rady Nadzorczej niezwłocznie je upublicznia.

Każdy członek Rady Nadzorczej powinien umożliwić Zarządowi przekazanie w sposób publiczny i we właściwym trybie informacji o zbyciu lub nabyciu akcji Spółki lub też spółki wobec niej dominującej lub zależnej, jak również o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie na podstawie przejrzystych procedur i zasad. Wynagrodzenie to nie stanowi istotnej pozycji kosztów działalności Spółki i nie wpływa w poważny sposób na jej wynik finansowy. Łączna wysokość wynagrodzeń wszystkich, a także indywidualna każdego z członków Rady Nadzorczej w rozbiciu dodatkowo na poszczególne jego składniki jest ujawniana w raporcie rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.