



JHM1 JHM2 JHM3



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
MIRBUD
OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2014 DO 30 CZERWCA 2014**

Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD	5
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY MIRBUD.....	11
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD wg stanu na 30.06.2014r i 31.12.2013r.	11
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.	13
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	14
4.1.	Działalność MIRBUD S.A.	14
4.2.	Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.	15
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.	16
4.6.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.	17
4.7.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.	17
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	20
4.10.1.	Odbiorcy	20
4.10.2.	Dostawcy	21
4.11.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD	22
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.....	31
4.13.12.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	32
4.13.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	32
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.....	35
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.	43
5.	ZNACZĄCE UMOWY.....	43
5.1.	Umowy ubezpieczenia	43
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	44
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	45
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	48
9.1.	Akcjonariat.....	48
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2014r do 30.06.2014r.	48
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	48
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	53
9.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	53
9.5.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy MIRBUD S.A.	55
9.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	55
9.7.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.	57
9.8.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	57
9.9.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	57
9.10.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	58
9.11.	Pracownicy.....	58
9.12.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	59

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2014 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD

2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

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

Podstawowe dane Spółki dominującej

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

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

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

Jednostka zależna 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.

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

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.

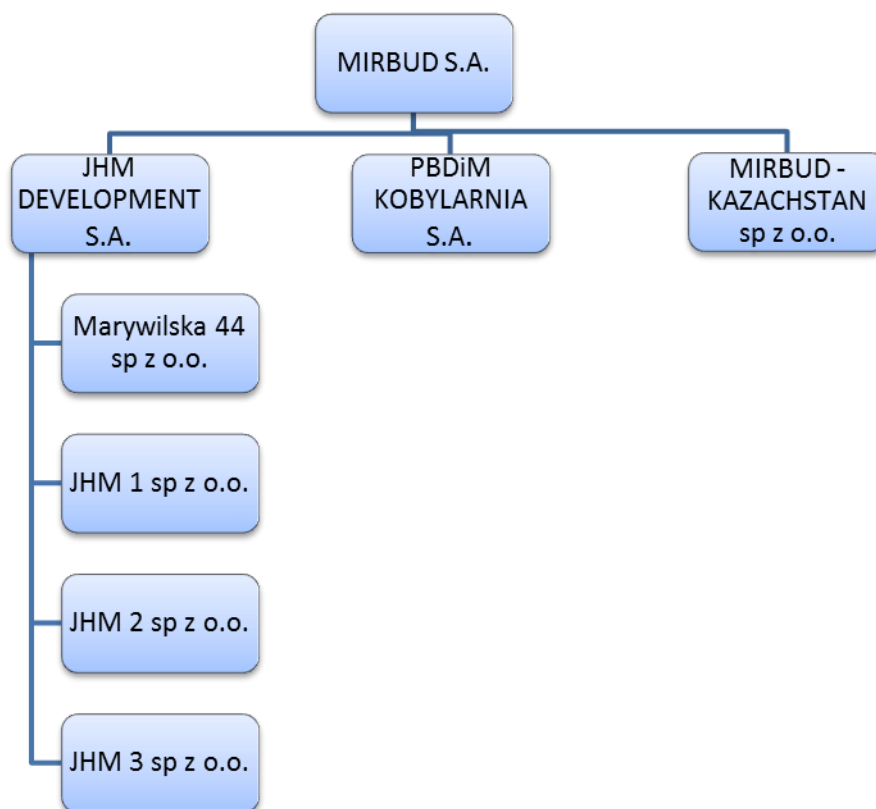
Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o.-

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 30.06.2014r

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.	1 000	100%

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2014r

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 30.06.2014r i 31.12.2013r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 i 31 grudnia 2013 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2014	% udział w całości aktywów	31.12.2013	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	275 807	35%	276 759	32%	-952	0%
Wartości niematerialne	4 670	1%	4 934	1%	-264	-5%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	4 509	1%	4 509	1%	0	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	78 936	10%	78 457	9%	479	1%
Należności długoterminowe	10 425	1%	8 733	1%	1 692	19%
Inwestycje długoterminowe	169 252	22%	169 670	20%	-418	0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 015	1%	10 456	1%	-2 441	-23%
Aktywa obrotowe, w tym:	511 002	65%	583 721	68%	-72 719	-12%
Zapasy	180 709	23%	228 579	27%	-47 870	-21%
Należności krótkoterminowe	204 359	26%	179 475	21%	24 884	14%
Inwestycje krótkoterminowe	33 385	4%	25 542	3%	7 843	31%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	92 549	12%	150 125	17%	-57 576	-38%
Aktywa razem	786 809	100%	860 480	100%	-73 671	-9%

Na 30.06.2014 roku w porównaniu do roku 2013 wartość sumy bilansowej Spółki uległa zmniejszeniu o 9%, co było spowodowane przede wszystkim zmniejszeniem się wartości aktywów obrotowych w tym zapasów oraz rozliczeń międzyokresowych. Struktura aktywów w tym okresie uległa nieznacznym zmianom.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2014r. 65% aktywów Spółki ogółem (spadek udziału o 3% w porównaniu do roku 2013). 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 4% w porównaniu z rokiem poprzedzającym i stanowi 23% całości aktywów, należności krótkoterminowe stanowiące 26% aktywów ogółem (wzrost udziału do roku 2013 o 5%) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące 12% aktywów Spółki (spadek udziału o 5% w stosunku do końca roku 2013).

Udział aktywów trwałych w aktywach Grupy na 30.06.2014r. wyniósł 35% (spadek udziału w sumie bilansowej względem 2013r o 3%). 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 dwóch Biedronek – JHM 2 sp z o.o.) stanowiące 22% aktywów ogółem. (wzrost udziału o 2% w całości aktywów versus rok 2013) oraz rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 10% aktywów (wzrost udziału o 1% względem roku 2013).

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.
- wysokim poziomem sprzedaży inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A.
- w związku z końcowym etapem realizacji kontraktów autostradowych na dokończenie budowy autostrady A1 zmniejsza się poziomem wykonanych a niezafakturowanych robót budowlanych na realizowanych kontraktach.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 i 31 grudnia 2013 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2014	% udział w całości pasywów	31.12.2013	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	285 978	36%	261 751	30%	24 227	9%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	500 831	64%	598 729	70%	-97 898	-16%
- Rezerwy na zobowiązania	18 507	2%	19 381	2%	-874	-5%
- Zobowiązania długoterminowe	128 570	16%	141 539	16%	-12 969	-9%
- Zobowiązania krótkoterminowe	336 000	43%	402 964	47%	-66 964	-17%
- Rozliczenia międzyokresowe	17 754	2%	34 845	4%	-17 091	-49%
Pasywa razem	786 809	100%	860 480	100%	-73 671	-9%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 36% finansowana ze środków własnych (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu z 2013r. o 4%) natomiast w 64% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu nie zmienił się i wyniósł 16%, natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 43% (spadek udziału w finansowaniu o 4% w stosunku do roku poprzedniego).

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z faktu:

- końcowego etapu realizacji kontraktów autostradowych na dokończenie budowy autostrady A1 i rozliczania ww. kontraktów znacznemu zmniejszeniu uległ kwota zobowiązań z tytułu dostaw i usług
- zmniejszającego się zadłużenia kredytowego grupy w wyniku spłaty pożyczki w ARP S.A., kredytów celowych na realizację kontraktów w tym budowy Hotelu Hilton, oraz kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich
- znacznego wzrostu skali działalności PBDiM KOBYLARNIA S.A. z uwagi na realizowane kontrakty dokończenia budowy autostrady A1

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2014r do 30.06.2014r i 01.01.2013r do 30.06.2013r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Rentowność	Okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	501 281	-----	233 800	-----	267 481	114%
Zysk ze sprzedaży	23 726	4,73%	18 737	8,01%	4 989	27%
Zysk operacyjny EBIT	23 907	4,77%	20 851	8,92%	3 056	15%
Zysk przed opodatkowaniem	16 937	3,38%	13 693	5,86%	3 244	24%
Zysk netto	13 337	2,66%	11 039	4,72%	2 298	21%

W pierwszym półroczu 2014 roku. Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 114% wyższe niż w 2013 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.

Pierwsze półrocze 2014 roku to okres stabilizowania się rentowności spółek z grupy. Grupa osiągnęła wartościowo lepszy wynik na wszystkich poziomach rachunku wyników jednak osiągnięty przychód generował mniejszą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego rentowność. Wynikało to z faktu znacznie większego niż w poprzednim roku udziału w przychodach przychodów z działalności w sektorze inżynierijno - drogowym.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W pierwszym półroczu 2014 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 36% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów terminowych odbywa się głównie kredytami celowymi w dużej mierze krótkoterminowymi natomiast projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się kredytami i pożyczkami celowym, długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,64	0,70
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,16	0,16
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,43	0,47
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,75	2,29

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

- końcowego etapu realizacji kontraktów autostradowych na dokończenie budowy autostrady A1 i rozliczania ww. kontraktów znacznemu zmniejszeniu uległ kwota zobowiązań z tytułu dostaw i usług
- zmniejszającego się zadłużenia kredytowego grupy w wyniku spłaty pożyczki w ARP S.A., kredytów celowych na realizację kontraktów w tym budowy Hotelu Hilton, oraz kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich

Poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części krótkoterminowej o 4% i utrzymał się bez zmian na poziomie 16% w części długoterminowej.

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	30.06.2014	31.12.2013
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,52	1,45
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,71	0,51
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,10	0,18

Grupa Kapitałowa MIRBUD w pierwszej połowie 2014 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 pierwszej połowie 2014 roku odnotowała znacząca poprawę poziomu wskaźników płynności finansowej.

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

4.1. Działalność MIRBUD S.A.

Przedmiotem działalności Spółki w pierwszej połowie 2014r 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 2014r w dalszym ciągu dało się zauważyć osłabienie koniunktury na rynku budowlanym w Polsce. Spółki budowlane zawierały niewiele kontraktów budowlanych. Zarówno wśród inwestorów publicznych jak i komercyjnych dało się zauważyć wyczekiwanie na środki unijne oferowane w nowej perspektywie budżetowej na lata 2014-2020.

W okresie tym wzrosła liczba ogłaszanych przetargów publicznych na roboty infrastrukturalne jednak tylko niewielka część z nich znalazła rozstrzygnięcie w pierwszym półroczu br.

Z uwagi na wypełniony portfel zamówień w 2014r Spółka nie odczuwała wahań koniunktury i mogła skoncentrować wysiłki na efektywnej realizacji kontraktów budowlanych.

W okresie sprawozdawczym Spółka kończyła realizację kilku mniejszych kontraktów budowlanych i kontynuowała wykonawstwo trzech kluczowych dla Spółki inwestycji; budowa Hali Podium w Gliwicach i Centrum Handlowo - Biurowo - Usługowo - Rekreacyjny „SUKCESJA w Łodzi”, Budowa boiska z trybuną w Łodzi o łącznej wartości brutto prawie 700 mln zł. Kontrakty te znajdują znaczące odzwierciedlenie w wielkości sprzedaży jak i wyniku w 2014r i 2015r.

W okresie od 01.01.2014r do 30.06.2014r Spółka wzięła udział w 89 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 43 przetargach publicznych.

4.2. Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W 2014 roku 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.

Rok 2014r nie przyniesie jeszcze znaczącej poprawy w sektorze budowlanym jednak od roku 2015r przewidywany jest wzrost branży głównie za sprawą akumulacji środków z funduszy unijnych z perspektywy na lata 2014-2020. Szacuje się, że Polska może otrzymać nawet 82,5 mld EUR z tego ok 27,5 mld EUR ma zostać przeznaczona na krajowy program „Infrastruktura i środowisko”. Przewidywana wartość inwestycji w rozwój infrastruktury drogowej może wynieść nawet 100 mld PLN.

Rok 2013 przyniósł wyraźne obniżenie nakładów na inwestycje w drogi ekspresowe i autostrady. Z rekordowych wydatków w 2011 – 26,4 mld PLN oraz w 2012 – 22,6 mld PLN spadły one do 13 mld PLN w roku poprzednim. Było to związane przede wszystkim z wyczerpaniem się środków pieniężnych z UE. W 2013r. oddano do użytku 350 km dróg szybkiego ruchu i ogólna ich liczba w Polsce wzrosła do 2759 km. Na koniec poprzedniego roku GDDKiA ogłosiła już przetargi na kolejne 568 km dróg ekspresowych oraz 75 km obwodnic. Zaktualizowany niedawno załącznik nr 5, a także załącznik nr 6 do Programu Budowy Dróg Krajowych przewiduje wybudowanie kolejnych 1255 km dróg ekspresowych i autostrad oraz 150 km obwodnic. Łącznie kwota przeznaczona na te inwestycje ma wynieść niemal 68 mld PLN

Najważniejsze planowane inwestycje drogowe Odcinek	Długość [km]	Kwota inwestycji [mld PLN]	Koszt za 1 km [mln PLN]	Okres wykonania
S7 Warszawa – Gdańsk	181,2	8,9	49	2014–2017
S5 Wrocław – Bydgoszcz	199,6	8,3	42	2014–2017
S7 Warszawa – Rabka	116,8	8,1	69	2014–2019
S19 Lublin – Rzeszów	159,5	6,9	43	2014–2017
S17 Warszawa - Lublin	112,2	5,0	45	2014-2019

Według naszych prognoz, w ciągu tego roku wydatki na drogi szybkiego ruchu mogą się jeszcze nieznacznie obniżyć r/r i wynieść w ok. 12,3 mld PLN (9,3 mld PLN z niewykorzystanych jeszcze z poprzedniej perspektywy unijnej oraz 3 mld nowych inwestycji). Przewidujemy, że w roku 2015 nakłady te wzrosną do poziomu ok. 15 mld PLN (wzrost o 22% r/r) i w następnych latach zwiększą się do poziomu średnio 18-19 mld PLN

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

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

Spółka regularnie uczestniczy w ogłaszanych przetargach.

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

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

4.4. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2014 roku skupiała się głównie na realizacji projektów deweloperskich w Koninie i Żyrardowie. Są to lokalizacje zgodne z założeniami strategicznymi Spółki, która działa 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 osiągnięcia 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.

Oddane do użytkowania w czerwcu br. inwestycje deweloperskie budownictwa wielorodzinnego w Koninie i Żyrardowie, obejmują w sumie 232 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 11.700 m² PUM.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2014 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzona była również w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki

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

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

Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 63.000 m², obejmujących ok. 1 345 lokali handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

W I połowie 2014 roku Spółka realizowała wynajem lokali na terenie Centrum Hal Targowych osiągając wskaźnik wynajmu na poziomie 92% ogółu dostępnej powierzchni.

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

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

Ponieważ JHM DEVELOPMENT S.A. jako spółka działająca w branży mieszkaniowej chce zachować swój dotychczasowy charakter dewelopera, decyzją Zarządu inwestycje o charakterze nieruchomości komercyjnych przenoszone są do spółek celowych w 100% zależnych od JHM DEVELOPMENT S.A. Spółki te skupiają obiekty handlowe wynajmowane na rzecz dużych sieci handlowych.

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

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. w I półroczu 2014 roku kontynuowała zarządzanie tym obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy.

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

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

W ramach Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT przygotowany i zrealizowany został kolejny projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych wynajmowanych na rzecz dużych sieci handlowych.

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

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

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

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. w I półroczu 2014 roku kontynuowała zarządzanie dwoma z tych obiektów w oparciu o zawartą umowę długoterminowego wynajmu tych nieruchomości. Trzeci obiekt, położony w Zabrzu został sprzedany w roku 2013 na rzecz zewnętrznego inwestora.

W czerwcu 2014 roku w ramach spółki JHM 2 Sp. z o.o. realizowany jest projekt budowy galerii handlowej w której około jednej trzeciej powierzchni najmu zajmie pawilon handlowy sieci BIEDRONKA. Zakończenie budowy i oddanie obiektu do użytkowania najemcom nastąpi w IV kwartale 2014 roku.

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

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

Wobec coraz częściej stawianego przez banki wymagania umieszczania inwestycji deweloperskiej w odrębnej spółce celowej, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. podjął decyzję ulokowania w spółce JHM 3 Sp. z o.o. inwestycji deweloperskiej *Osiedle Okrzejówka* realizowanej w Żyrardowie.

Inwestycja została zrealizowana i uzyskała pozwolenie na użytkowanie w czerwcu 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 pierwszym półroczu 2014 roku w porównaniu do pierwszego półrocza 2013 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2014- 30.06. 2014 oraz 01.01.2013- 30.06.2013 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2014-30.06.2014		01.01.2013-30.06.2013	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	450 811	89,93	201 965	86,38
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	89 877	19,94	39 543	19,58
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	85 196	18,90	138 898	68,77
- roboty inżynieryjno-drogowe	275 738	61,16	23 524	11,65
Działalność deweloperska	21 467	4,28	10 326	4,42
Sprzedaż usług wynajmu	17 538	3,50	17 927	7,67
Sprzedaż pozostałych usług	1 843	0,37	2 165	0,93
Sprzedaż materiałów i towarów	9 622	1,92	1 417	0,61
SUMA	501 281	100,00	233 800	100,00

Struktura sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu 2014r uległa znacznym zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły

usługi budowlano-montażowe ok 90% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: roboty inżynieryjno-drogowe ponad 61% (wzrost udziału w sprzedaży usług budowlano-montażowych o blisko 50% względem pierwszego półrocza 2013 roku) sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły prawie 19% tych usług (spadek udziału o ok. 50% względem analogicznego okresu roku ubiegłego) oraz w segmencie budynków użytku publicznego prawie 20% przychodów (utrzymanie się przychodu na zbliżonym poziomie do pierwszego półrocza 2013).

W okresie sprawozdawczym nieznacznie spadł udział przychodów z działalności deweloperskiej w, oraz zmniejszył się udział sprzedaży usług wynajmu z 7,67% w pierwszym półroczu 2013r do 3,50% w analogicznym okresie roku 2014.

W pierwszym połowie 2014r. 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
- ponad dwukrotnego wzrostu wartości przychodów ze sprzedaży w segmencie deweloperskim
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2014- 30.06.2014 oraz 01.01.2013- 30.06.2013 wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Koszty	Struktura kosztów %
	01.01.2014-30.06.2014		01.01.2013-30.06.2013	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	425 796	91,76	179 452	88,43
- budynki mieszkalne	-2 638	0	-1 699	0
- budynki użytku publicznego	85 053	19,98	36 991	20,61
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	73 738	17,32	124 620	69,44
- roboty inżynieryjno-drogowe	269 643	63,33	19 540	10,89
Działalność deweloperska	18 113	3,90	8 149	4,02
Sprzedaż usług wynajmu	10 919	2,35	10 751	5,30
Sprzedaż pozostałych usług	235	0,05	3 579	1,76
Sprzedaż materiałów i towarów	8 988	1,94	1 006	0,50
SUMA	464 051	100,00	202 937	100,00

Tabela. Rentowność dla Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2014- 30.06.2014 oraz 01.01.2013- 30.06.2013 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	01.01.2014 - 30.06.2014		01.01.2013- 30.06.2013	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	25 015	5,55	22 513	11,15
- budynki mieszkalne	2 638	0	1 699	0
- budynki użytku publicznego	4 824	5,37	2 552	6,45
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	11 458	13,45	14 278	10,28
- roboty inżynieryjno-drogowe	6 095	2,21	3 984	16,94
Działalność deweloperska	3 354	15,62	2 177	21,08
Sprzedaż usług wynajmu	6 619	37,74	7 176	40,03
Sprzedaż pozostałych usług	1 608	87,25	-1 414	-65,31
Sprzedaż materiałów i towarów	634	6,59	411	29
SUMA	37 230	7,43	30 863	13,20

W pierwszym półroczu 2014r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich segmentach działalności.

Rentowność sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu 2014r względem analogicznego okresu 2013r uległa obniżeniu o 5,77%, co wynikało głównie z znacznego zwiększenia poziomu przychodów ze sprzedaży na niskomargowych robotach inżynieryjno-drogowych oraz zmniejszenia o ponad 5% rentowności na działalności deweloperskiej.

W okresie tym ponadto udało się grupie poprawić o prawie 3% rentowność na sprzedaży usług budowlano-montażowych w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych a także utrzymać na wysokim poziomie rentowność na sprzedaży usług wynajmu.

W pierwszym półroczu 2014r Grupa osiągnęła rentowność na sprzedaży o prawie 1,6% wyższą niż za cały rok 2013.

4.10. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.10.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

W pierwszej połowie 2014 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi.

Na rynku panowała duża konkurencja. Stopniowemu zwiększaniu uległa ilość negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocują w drugiej połowie 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 Branżowych dokonują wyboru najkorzystniejszej oferty.

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

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

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

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

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

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

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

Pierwszej połowie 2014r PBDiM KOBYLARNIA S.A. wzięła udział w 44 przetargach, z czego 4 zakończyły się podpisaniem umowy.(co stanowi 9% udział w ilości ofertowanych projektów inwestycyjnych).

Nie występuje od żadnego z odbiorców usług.

Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o. w pierwszej połowie 2014r 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 900 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, jednak ich realizacja przypadnie na lata 2015-2016.

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

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

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 realizację selektywnie dobieranych projektów deweloperskich na rynkach większych miast.

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

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

branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty.

Na dzień 30.06.2014r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 21,7 ha przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 1 816 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 99 tys. m² PUM. Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Katowice czy Łódź. W części planowanych projektów będą to kolejne etapy, z powodzeniem zrealizowanych wcześniej inwestycji. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. planuje w przyszłości realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane.

W I półroczu 2014 roku Spółka kontynuowała realizację dwóch inwestycji rozpoczętych w roku 2012 obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (I etap budowy *Osiedla Diamentowego* obejmujący 2 budynki) i Żyrardowie (I etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmujący 1 budynek). W sumie inwestycje te obejmują 232 lokali o powierzchni 11,7 tys. m² PUM. Oddanie obiektów w Koninie i Żyrardowie nastąpiło w czerwcu 2014 roku.

Na kolejne cztery lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 8 projektów inwestycyjnych obejmujących:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Katowicach (I etap), Koninie (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), , Brzezinach (IV etap), Rumi (II etap) - w sumie 759 lokali i 38,8 tys. m² PUM.
- zabudowę jednorodzinną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 26 lokali i 4,1 tys. m² PUM)
- zabudowę apartamentową: w Zakopanem (w sumie 229 lokali i niemal 9,0 tys. m² PUM)

Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

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

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m ²	Liczba lokali
1	BRZESZYN ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
2	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	0,7	wielorodzinna	11 148	205
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,8	wielorodzinna	7 383	144
4	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	3,4	jednorodzinna	2 360	15
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
6	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	jednorodzinna	11 804	237
7	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 896	229
8	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II i III	0,6	wielorodzinna	5 739	117
RAZEM		8,2		51 900	1 012

UWAGA: Podane powierzchnie zgodnie z przeprowadzonym podziałem geodezyjnym nieruchomości na 30.06.2014r.

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 w tym inwestycje zakończone w czerwcu 2014r w Koninie i Żyrardowie.

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 2014 roku 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.

Rok 2014r nie przyniesie jeszcze znaczącej poprawy w sektorze budowlanym jednak od roku 2015r przewidywany jest wzrost branży głównie za sprawą akumulacji środków z funduszy unijnych z perspektywy na lata 2014-2020. Szacuje się, że Polska może otrzymać nawet 82,5 mld euro z tego ok 27,5 mld euro ma zostać przeznaczona na krajowy program „Infrastruktura i środowisko”. Przewidywana wartość inwestycji w rozwój infrastruktury drogowej może wynieść nawet 100 mld pln.

Rok 2013 przyniósł wyraźne obniżenie nakładów na inwestycje w drogi ekspresowe i autostrady. Z rekordowych wydatków w 2011 – 26,4 mld PLN oraz w 2012 – 22,6 mld PLN spadły one do 13 mld PLN w roku poprzednim. Było to związane przede wszystkim z wyczerpaniem się środków pieniężnych z UE. W 2013r. oddano do użytku 350 km dróg szybkiego ruchu i ogólna ich liczba w Polsce wzrosła do 2759 km. Na koniec poprzedniego roku GDDKiA ogłosiła już przetargi na kolejne 568 km dróg ekspresowych oraz 75 km obwodnic. Zaktualizowany niedawno załącznik nr 5, a także załącznik nr 6 do Programu Budowy Dróg Krajowych przewiduje wybudowanie kolejnych 1255 km dróg ekspresowych i autostrad oraz 150 km obwodnic. Łącznie kwota przeznaczona na te inwestycje ma wynieść niemal 68 mld PLN

Najważniejsze planowane inwestycje drogowe	Długość [km]	Kwota inwestycji [mld PLN]	Koszt za 1 km [mln PLN]	Okres wykonania
S7 Warszawa – Gdańsk	181,2	8,9	49	2014–2017
S5 Wrocław – Bydgoszcz	199,6	8,3	42	2014–2017
S7 Warszawa – Rabka	116,8	8,1	69	2014–2019
S19 Lublin – Rzeszów	159,5	6,9	43	2014–2017
S17 Warszawa - Lublin	112,2	5,0	45	2014-2019

Według naszych prognoz, w ciągu tego roku wydatki na drogi szybkiego ruchu mogą się jeszcze nieznacznie obniżyć r/r i wynieść w ok. 12,3 mld PLN (9,3 mld PLN z niewykorzystanych jeszcze z poprzedniej perspektywy unijnej oraz 3 mld nowych inwestycji). Przewidujemy, że w roku 2015 nakłady te wzrosną do poziomu ok. 15 mld PLN (wzrost o 22% r/r) i w następnych latach zwiększą się do poziomu średnio 18-19 mld PLN

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

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

W roku 2014 Zarząd Spółki dąży do osiągnięcia wzrostu wskaźnika poziomu wynajmu powierzchni handlowej. Celem jest osiągnięcie poziomu 95% wynajmu.

Kolejnym celem przyjętym na ten rok jest rozbudowa dotychczasowego obiektu o kolejne 2 000 m² na których znajdzie się między innymi 8 lokali handlowych zlokalizowanych na prestiżowym Pasażu Głównym CHT MARYWILSKA 44 oraz część administracyjno-biurowa. Nowe lokale zostaną wynajęte w ramach przetargu, który zostanie ogłoszony na przełomie sierpnia i września. Oprócz lokali Centrum zyska przestronne patio. Miejsce spełni także funkcję rozrywkową – będą tu organizowane cykliczne imprezy dla klientów Centrum Handlowego. Ten etap rozbudowy zakończony zostanie w listopadzie 2014r. Po zakończeniu rozbudowy łączna powierzchnia CHT MARYWILSKA 44 wyniesie blisko 65 000 m² powierzchni użytkowej.

Spółka planuje kontynuować dalszy rozwój przez budowę Parku Handlowego MARYWILSKA 44, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie CHT MARYWILSKA 44. Rozbudowa ta, zapowiadana od kilku kwartałów. Przesunięcie terminu powodowane jest świadomą decyzją Zarządu Spółki oceniającego trwające spowolnienie gospodarcze, przekładające się na brak decyzji o ekspansji rynkowej atrakcyjnych partnerów handlowych, których Zarząd zamierza pozyskać do rozpoczęcia działalności w ramach nowego obiektu.

Docelowo obiekty handlowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą (gastronomia, usługi) zarządzane przez Spółkę mają osiągnąć 80 000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

W czerwcu 2014 roku spółka JHM 2 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację kolejnego projektu inwestycyjnego w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Jest to budowa zlokalizowanej w Rumi galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 3 018 m². Spółka realizuje inwestycję w oparciu o umowę najmu pomieszczeń handlowych w tym obiekcie z Jeronimo Martins Polska S.A - właścicielem sieci handlowej BIEDRONKA. Umowa dotyczy wynajmu powierzchni użytkowej 1 024 m² na cele prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Na pozostałej powierzchni będą prowadzić działalność najemcy reprezentujący różne branże handlowe

takie jak market z wyposażeniem wewnątrz, market elektroniczny, drogeria, sklep odzieżowy, apteka oraz placówki kolportażu prasy i usług bankowych.

Obiekt zostanie oddany do użytkowania w grudniu 2014 roku.

Posiadając w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji Zarząd spółki dominującej uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest utrzymywanie stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, która w oparciu o nowoczesne systemy informacyjne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służył realizowany w Spółce projekt wdrożenia w roku 2012 nowoczesnego systemu informatycznego SAP. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na zwiększenie rentowności operacyjnej Spółki w przyszłości.

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 zajmującego się działalnością targową.

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

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

W roku 2014 zrealizowana będzie budowa galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym, zlokalizowanej w Rumi o powierzchni użytkowej 3.018 m².

W trzecim kwartale br. rozpocznie się realizacja inwestycji deweloperskiej w Katowicach. Termin rozpoczęcia prac uzależniony jest od podpisania umowy kredytowej dla tego przedsięwzięcia.

W latach 2014 – 2018 Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym wspomnianej wyżej inwestycji w Katowicach oraz w Łodzi, Rumii, Brzezinach, Rawie Mazowieckiej i w Zakopanem). Plany te obejmują 1 012 lokali o powierzchni użytkowej ponad 51,9 tys. m² PUM.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na planowaną rozbudowę Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 20 mln zł.

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.

4.13. Czynniki ryzyka

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

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

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

4.13.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży

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

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

4.13.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

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

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

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

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub 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. Organ 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 zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek

posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

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

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

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

4.13.12. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

4.13.13. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest

uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółek wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie 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 dyrektywę Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

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

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

4.13.19. Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów

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

Na 30.06.2014r 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 pierwszej połowie 2014r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok 5 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych. i mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach

poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego

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

4.13.21. 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 I połowie 2014 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2014 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.		15 919
BRE Bank	WIBOR 1M + MARŻA	10 000	30.04.2015 r.		9 931
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	5 000	03.07.2016r.		2 935
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	12 500	24.04.2015r.		10 000
PKO B.P. S.A..	WIBOR 1M + MARŻA	21 000	01.03.2023r.	11 346	1 505
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	25 000	16.09.2016r.	25 000	
MERCEDES BENZ BANK S.A.	WIBOR 6M + MARŻA	393	13.10.2014r.		32
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	12 000	30.10.2014r		12 000
BPS S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	20 000	30.09.2014		4 275
AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	50 000	28.02.2018	30 667	11 269
INDOS	stałe	3 000	29.08.2014		3 000
		178 893		67 013	73 002

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

Na dzień 30.06.2014r. MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczki udzielonej przez ARP S.A. i INDOS S.A.

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

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

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

Spółki z Grupy JHM DEVELOPEMENT

W roku 2013 spółki grupy JHM DEVELOPMENT 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 DEVELOPMENT 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 30.06.2014r tys. zł

Nazwa jednostki	Warunki oprocentowania	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	
					Część długo-terminowa	Część krótko-terminowa
ALIOR BANK S.A.	6,50%	12 795	PLN	31.12.2016	6 095	6 463
BS SKIERNIEWICE	8,10%	3 000	PLN	19.05.2015	0	3 000
BS SKIERNIEWICE	8,11%	4 000	PLN	05.11.2015	2 001	1 999
BZ WBK	WIBOR 3M + marża	30 200	PLN	30.06.2015	0	8 592
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża	30 000	PLN	15.03.2016	4 801	6 401
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 1M + marża	3 000	PLN	09.12.2014	0	2 946
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża	10 200	PLN	31.07.2016	5 755	0
PKO BP	WIBOR 1M + marża	5 000	PLN	26.08.2014	0	2 998
PKO BP	WIBOR 1M + marża	10 218	PLN	27.09.2015	851	461
PKO BP	WIBOR 1M + marża	8 378	PLN	31.12.2022	4 587	493

RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża	3 200	EUR	20.10.2021	11 595	734
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	71 700	PLN	16.12.2018	59 564	0
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	37 800	PLN	31.07.2019	28 720	0
RAZEM					123 969	34 087

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

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Spółka na dzień 30.06.2014r 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 30 czerwca 2014r. stan udzielonych pożyczek przedstawiał się następująco:

Tabela: Pożyczki udzielone przez MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2014 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	25 214	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A.	40 000	PLN	34 350	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	37 800	PLN	28 720	3M WIBOR + 2,5%	31.07.2019r.	Bieżąca działalność
Razem			88 284			

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 30.06.2014r w tys. zł

Lp	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
1	JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	PLN	730	WIBOR 1M + 1,8%	30.06.2015	Działalność bieżąca
RAZEM				730			

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 30.06.2014r w tys. PLN

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2014r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	40 000	14 148	15.03.2016r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	18 000	1 312	27.09.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	7 500	2 998	26.08.2014r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BZ WBK	28 800	8 592	30.06.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	12 975	12 558	31.12.2016r.
JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Raiffeisen S.A.	20 454	12 330	20.10.2021r.
	Razem	127 729	51 938	

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 30.06.2014r w tys

Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość poręczenia/ gwarancji w tys	Wartość zobowiązania na 30.06.2014r w tys	Tytuł
JHM 1 Sp. z o.o.	20-10-2021	4 800 EUR	4 800 EUR	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Raiffeisen Bank Polska
JHM 2 Sp. z o.o.	31-12-2022	12 567 PLN	7 785 PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PKO BP
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. udzieliła gwarancji bankowych celem zabezpieczenia zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowani Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy. Ponadto udzielono poręczenia umowy faktoringu spółce MIRBUD S.A.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2014

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość gwarancji	Wartość zobowiązania na 30.06.2014	Waluta	Tytuł
1	Deutsche Bank PBC SA	15-03-2016	1 800	1 800	PLN	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Deutsche Bank PBC

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Poręczenia udzielone przez KOBYLARNIA S.A. według stanu na 30.06.2014 r.

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2014r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny	13 277	4 275	30.09.2014r.
MIRBUD S.A.	Limit na gwarancję należytego wykonania i usunięcia wad i usterek (10 weksli in blanco +	75 000	58 001	2020
Razem		88 277	62 276	

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 naprawę gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające i wygasłe w okresie od 01.01.2014r. – do 30.06.2014r 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	66 821
STU HESTIA S.A.	23 346
GOTHAER (PTU S.A.)	250
GENERALI	3 543
TUZ	452
BANK MILLENIUM S.A.	5 802
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	100 214

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	28 297
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	20 753
BANK MILLENIUM S.A.	399
ALLIANZ	91
TUZ	246
PZU S.A.	441
GENERALI	1 432
GOTHAER (PTU S.A.)	327
Euler Hermes S.A.	982
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	52 968

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

MIRBUD S.A.

W dniu 11 czerwca 2014 roku w siedzibie Spółki MIRBUD S.A. odbyło się, protokołowane przez Notariusza, posiedzenie Zarządu Spółki, na którym podjęte zostały uchwały nr IV/2014 i nr V/2014 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w ramach kapitału docelowego w drodze emisji Akcji Serii I z pozbawieniem dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru w odniesieniu do wszystkich Akcji Serii I.

Zgodnie z przedmiotowymi uchwałami Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Emitenta o kwotę 749.250,00 (słownie: siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych, tj. z kwoty 7.500.000,00 (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy) złotych do kwoty 8.249.250,00 (słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych, poprzez emisję 7.492.500 (słownie: siedem milionów czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda akcja ("Akcje Serii I")

Emisja akcji prowadzona przez Zarząd Spółki w ramach kapitału docelowego umożliwi szybkie wykorzystywanie pojawiających się sprzyjających okoliczności rynkowych zarówno w zakresie możliwości korzystnego pozyskania kapitału, jak i szybkiego zgromadzenia środków koniecznych na realizację przez Spółkę bieżących i planowanych przedsięwzięć.

W dniu 11 czerwca 2014 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła z Prezesem Zarządu Spółki Panem Jerzym Mirgos umowę objęcia akcji nowej emisji w ilości 7.492.500 akcji (słownie: siedem milionów czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) Akcji Serii I, emitowanych przez Zarząd Spółki w ramach udzielonego upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Na podstawie zawartej umowy Pan Jerzy Mirgos objął wszystkie wyemitowane przez Spółkę Akcje Serii I, o emisji których Spółka informowała w raporcie nr 15/2014. Spółka informuje, iż wymagane wkłady pieniężne na pokrycie akcji zostały w dniu 11 czerwca 2014 roku wniesione na rachunek bankowy Spółki w całości.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W dniu 24.04.2014r odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki PBDiM Kobyłarnia S.A. na którym uchwałą nr 01/2014 podjęto uchwałę o: podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 799.800,00 (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset) złotych, tj. do kwoty 1.000.000,00 (słownie: jednego miliona) złotych poprzez utworzenie 7.998.000 nowych akcji Serii B o numerach od 0000001 do 7.998.000 o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych, w cenie emisyjnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych za jedną akcję. Akcje nowej emisji Serii B w całości obejmie dotychczasowy Akcjonariusz, tj. Spółka MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, w zamian za wkład pieniężny. Środki pozyskane z emisji zostały w całości przeznaczone na rozwój Spółki, m.in. poprzez częściowe sfinansowanie zakupów środków trwałych.

Podwyższenie kapitału Spółki zostało zarejestrowane w KRS przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy w dniu 18.06.2014r

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

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

W pierwszym półroczu 2014r Grupa, ani spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników na 2014r.

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Spółki grupy kapitałowej MIRBUD objęte są ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 24.03.2014 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 8/MIRBUD/2014”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2014 do 31.03.2015.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka MIRBUD S.A. ; PBDiM KOBYLARNIA S.A.; JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. 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 01.01.2014r. do 30.06.2014r. 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.
2014-04-07	11.389	Panattoni Poland Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zależną od Panattoni Europe	Wykonanie przez MIRBUD S.A. rozbudowy budynku produkcyjno-magazynowego o nową część magazynową o powierzchni około 8000 m ² oraz o część biurowo-socjalną wraz z przebudową wewnętrznego układu komunikacyjnego. Inwestycja jest prowadzona w miejscowości Wielenin Kolonia, gmina Uniejów
2014-04-18	8.500	„Demuth SIGMA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Szczecin spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Gdańsku, oraz „Demuth Alfa” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku	umowa przedwstępna zakupu 21.427650 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005%) 100% akcji Spółki „DEMUTH ALFA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółki Komandytowo-Akcyjnej, pozostałe akcje w ilości 100 posiada Gmina Ostróda. Spółka ta jest właścicielem centrum targowo-wystawienniczego Arena Ostróda, którego wykonawcą jest Emitent.
2014-04-28	19.424	Panattoni Poland Services sp. z o.o., s-ka zależna od Panattoni Europe.	Budowa węzła drogowego w ciągu drogi krajowej DK92 w granicach administracyjnych miejscowości Sady, gmina Tarnowo Podgórne, woj. wielkopolskie, łączący tę drogę z drogą gminą – ul. Drukarską oraz od południowej strony z obiektem magazynowym Zamawiającego będącym w trakcie budowy (hala logistyczna firmy Amazon) oraz budowę drogi dojazdowej łączącej węzeł drogowy z budowaną halą.
2014-06-18	27.360	PLC Poland Spółka z o.o. s-ka zależna od Panattoni Europe	Budowa budynku magazynowo-biurowego z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi w Gdańsku ul Elbląska 110

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2014-30.06.2014r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2014-05-14	1.819	Powiat Bydgoski reprezentowany przez Zarząd Powiatu Bydgoskiego	Wykonanie nakładek bitumicznych na drogach powiatowych w powiecie bydgoskim.
2014-05-22	427	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 241 Tuchola - Rogóźno polegająca na poprawie bezpieczeństwa ruchu
2014-06-25	2.459	Miejski Zarząd Dróg w Płocku,	Remont ulicy Kutnowskiej w Płocku.

Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

W I połowie 2014 roku spółki Grupy kontynuowały inwestycje rozpoczęte w poprzednim roku dotyczących budowy lokali w zabudowie wielorodzinnej: w Koninie i w Żyrardowie.

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

- W dniu 28.01.2014r podpisany został aneks do umowy spółki dominującej 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.
- W dniu 02.06.2014r spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę z MIRBUD S.A. na wykonanie rozbudowy CHT MARYWILSKA 44 o zespół wejść i biura wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci dróg, ciągów pieszo-jezdnych, zespołów parkingowych, instalacji wewnętrznych i zewnętrznych
- W dniu 27.06.2014r spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o linię gwarancyjną z terminem do roku 2017 w celu zabezpieczenia zobowiązań z tytułu zawartych umów dzierżawy.

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

MIRBUD S.A.

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2014-07-08	38.715	LG ELECTRONICS WROCŁAW Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	umowę na przebudowę zakładu LGE REF w Biskupicach Podgórnych wraz z zapewnieniem drogi dojazdowej do nowobudowanej hali,.

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

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

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

GRUPA JHM DEVELOPMENT

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego spółki zależne: JHM DEVELOPMENT S. A. oraz MARYWILSKA 44Sp.z o.o. spłaciły długoterminowe pożyczki wobec jednostki dominującej Spółki MIRBUD S. A. w wysokości 88 284 tys. zł.

W dniu 02.07.2014r Zarząd spółki JHM 2 Sp. z o.o. podpisał umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Istebna zabudowanej pawilonem handlowym wynajmowanym przez Jeronimo Martins Polska S.A. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środków pochodzących ze sprzedaży obiektu została przeznaczona na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem. Transakcja ta wpłynie na zmniejszenie poziomu zadłużenia Spółki, jak również na wysokość przychodów z czynszów najmu w latach przyszłych. Dzięki transakcji Spółka uzyskuje kapitał obrotowy pozwalający na wkład własny w realizację kolejnych projektów inwestycyjnych.

W dniu 28.07.2014 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44, na którym podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 35 000 tys. zł tj. do kwoty 70 000 tys. zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi poprzez utworzenie 700 000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 (słownie: pięćdziesiąt) złotych każdy

W dniu 31.07.2014r Zarząd spółki JHM DEVELOPMENT S.A. zwołał na dzień 28.08.2014r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S. A. w celu podjęcia uchwały w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D. Odbędzie się to w trybie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego.

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 pierwszym półroczu roku 2014 nie publikowały prognoz wyników finansowych.

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30 czerwca 2014 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 01.01.2014r do 30.06.2014r.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 6/2014 z dnia 23 maja 2014r w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2013, postanowiło przyjąć i zatwierdzić skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2013. W jednostce dominującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2014 z dnia 23 maja 2014r. postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok 2013 na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2014 z dnia 20.05.2014 zysk netto spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za rok 2013, w kwocie 1 016 585,71 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia z dnia 30.04.2014r zysk netto spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. za rok 2013, w kwocie 3 165 517,61 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia nr 1/2014 z dnia 12.03.2014r zysk netto spółki JHM 1 Sp. z o.o. za rok 2013, w kwocie 102 081,95 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia nr 1/2014 z dnia 26.03.2014r zysk netto spółki JHM 2 Sp. z o.o. za rok 2013, w kwocie 2 405 674,48 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia nr 1/2014 z dnia 12.03.2014r zysk netto spółki JHM 3 Sp. z o.o. za rok 2013, w kwocie 51 435,34 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2014r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	19 500 000	0,10 zł	1 950	gotówka	22.12.2006r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2006r.
3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2006r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361	gotówka	22.12.2006r.
5	E	5 000 000	0,10 zł	500 0	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.
8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
9	I	7 492 500	0,10 zł	749	gotówka	26.05.2014
Razem		82 492 500		8 249		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2014 roku była następująca:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos z podmiotem zależnym	32 264 577	39,11%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	7 549 056	9,15%
ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	7 350 000	8,91%
ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	4 289 906	5,20%
Pozostali akcjonariusze	31 038 961	37,63%
Razem	82 492 500	100,00%

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2014r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000,00 złotych i jest podzielony na 10 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30.06.2014r.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2014r. wynosił 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na 30 czerwca 2014r.:

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 30 czerwca 2014 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 30.06.2014 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 30.06.2014

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 30.06.2014 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 30.06.2014

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 30.06.2014 kapitał podstawowy Spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10.300.000,- zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2014

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 30.06.2014r kapitał podstawowy Spółki JHM 3 Sp. z o.o. wynosił 50.000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2014

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 30.06.2014 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2014r .

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	Prezes Zarządu	32 264 577 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 322.645,7 zł	39,12%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda	0,00 %
RAZEM		32 264 616 akcji	39,12%

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

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2014 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2014r

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 akcji	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

MIRBUD S.A.

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

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 tys. zł (jeden milion zł) każda i cenie emisyjnej 1 000 tys. zł (jeden milion zł). W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji. Cenę zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C ustalono na 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku.

Wykup Obligacji nastąpi po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału Obligacji, tj. najpóźniej do dnia 05.05.2014r, o ile dany Obligatariusz nie wyrazi woli zamiany Obligacji serii A na Akcje serii C.

W okresie od kwietnia do maja 2014 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wykupiła Obligacje na łączną kwotę 7 000 tys. zł.

Dla pozostałych 4 obligacji o wartości nominalnej 4 000 tys. zł (cztery miliony zł) termin wykupu został przesunięty do dnia 05.05.2015 roku

Na dzień 30.06.2014 r. zostały naliczone należne odsetki od obligacji w kwocie 47,4 tys. zł.

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 01.01.2014r. do 30.06.2014r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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 01.01.2014r – 30.06.2014 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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 01.01.2014 do 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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 01.01.2014 – 30.06.2014

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 01.01.2014r. do 30.06.2014r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2014r do 30.06.2014r.

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

W dniu 27 czerwca 2014r. Uchwałą nr 15 Rady Nadzorczej powołany został do składu Zarządu Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. Pan Michał Niemyt, funkcję tą pełni od dnia 01.07.2014 r.

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. od 01.07.2014r.

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

W okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014r Rada Nadzorcza PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełniła obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2014r do 30.06.2014r.

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w pierwszym półroczu roku 2014 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu (do 31.03.2014r)
Waldemar Lenczewski	Członek Zarządu (od 01.04.2014r)

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w pierwszym półroczu roku 2014 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej (do 31.03.2014r)

Zbigniew Woszczyło	Członek Rady Nadzorczej (do 31.03.2014r)
Grażyna Chojnacka	Członek Rady Nadzorczej (od 01.04.2014r)
Barbara Sędek	Członek Rady Nadzorczej (od 01.04.2014r)

JHM 1 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2014 – 30.06.2014 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 30.06.2014r:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 3 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 30.06.2014r:

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 01.01.2014r. do dnia 30.06.2014r.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014 roku w tys zł

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	pozostałe świadczenia długoterminowe	płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	1.013.650	0	0	0	1.013.650
Rada Nadzorcza:	87.000	0	0	0	87.000
łącznie	1.100.650	0	0	0	1.100.650

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 01.01.2014 – 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2014–30.06.2014 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	330	0	0	0	0	330
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
łącznie	370	0	0	0	0	370

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2014 do 30.06.2014 roku w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	481	0	0	0	0	481
Rada Nadzorcza	28	0	0	0	0	28
łącznie	509	0	0	0	0	509

Marywilska 44 sp z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilska 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilska Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 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	255	0	0	0	0	255
Rada Nadzorcza	164	0	0	0	0	164
łącznie	319	0	0	0	0	319

Pozostałe Spółki z Grupy

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014 - 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 w tys. zł

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

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014 - 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 w tys. zł

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

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 3 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014 - 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 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 27.07.2014r 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 01.01.2014 – 30.06.2014r. 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.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W dniu 23.07.2014r Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. zawarła umowę o dokonanie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego PBDiM KOBYLARNIA S.A. za okres 01.01.2014 – 30.06.2014r. 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 8.000 zł.

Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014 nie podpisano nowych umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.

W okresie od 01.01.2014r. do 30.06.2014r. w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 102 tys. zł.

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

9.11. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2014r 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	5
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	217	5
JHM DEVELOPMENT S.A.	17	0
Marywilska 44 Sp. z o.o.	12	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 01.01.2014r do dnia 30.06.2014r 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 uniemożliwiały użytkowanie i korzystanie z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zdaniem MIRBUD S.A. faktury zostały wystawione po dacie dokonania odbioru końcowego robót, zgodnie z treścią umowy. W § 11 ust 5 umowy z dnia 31.05.2010 r. strony uzgodniły, że celem odbioru końcowego jest w szczególności przejęcie przez Inwestora obiektu będącego przedmiotem umowy wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

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

W związku z powyższym Zarząd naszej Spółki złożył pozew w Sądzie Okręgowym w Łodzi o zapłatę ww. kwot. Na dzień dzisiejszy w Sądzie tym odbyły się trzy sprawy z przesłuchaniem świadków.

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