



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
01 STYCZNIA 2019 – 30 CZERWCA 2019 r.**

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	5
2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności	5
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	15
3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2019r i 31.12.2018r.	15
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	19
4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	20
4.1. Charakterystyka rynku.....	20
4.2. Perspektywy rynku	21
4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w IH 2019r.	22
4.3.1 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.	22
4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu	29
4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy.....	29
4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw	31
4.6.1. Odbiorcy	31
4.6.2. Dostawcy	33
4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD	34
4.8. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych	39
4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	39
4.10. Czynniki ryzyka	39
4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	49
4.11.1. Kredyty i pożyczki	49
4.11.2. Pożyczki udzielone.....	52
4.11.3. Poręczenia i gwarancje	52
4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji.....	55
4.13. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	57
5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY.....	58
5.1. Umowy ubezpieczenia.....	58
5.2. Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej	58
5.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	60
6. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH	

	INNYCH NIŻ RYNKOWE	61
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	61
8.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU	61
9.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	62
10.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	63
11.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	64
11.1.	Akcjonariat.....	64
11.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r.	64
11.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	64
11.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy.....	64
11.1.4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta.....	70
11.1.5.	Informacje o znanych emitentowi umowach, w tym zawartych po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	71
11.1.6.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	71
11.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za IH 2019r.	71
11.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.....	71
11.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	71
11.5.	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.	74
11.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	75
11.6.1.	Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie;.....	78
11.6.2.	Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami,	78
11.7.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	78
11.8.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	78
11.9.	Pracownicy.....	78
11.10.	Polityka różnorodności	79
11.11.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych ...	79
11.12.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla	

	postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki.....	80
12.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	80

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 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego 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 I półrocze 2018 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności.

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 800 pracowników, wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółki jest również rozwinięty park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

MIRBUD S.A. od 2008 roku sukcesywnie buduje stabilną Grupę Kapitałową o zdywersyfikowanej działalności. Zadania inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim przejęła wydzielona ze struktur MIRBUD S.A. spółka notowana na GPW – JHM Development S.A., a zakupione w 2010 roku udziały w Przedsiębiorstwie Budowy Dróg i Mostów Kobylarnia S.A. z Bydgoszczy pozwoliły rozszerzyć zakres działania o roboty drogowe i mostowe oraz produkcję mas bitumicznych.

Ponadto do Grupy Kapitałowej MIRBUD należy Marywilska 44 Sp. z o.o., która jest właścicielem i zarządza największym centrum handlowym w obrębie Warszawy, oraz Expo Mazury S.A. zarządzająca centrum kongresowo-wystawienniczym w Ostródzie.

W listopadzie 2017 roku Zarząd MIRBUD S.A. podjął decyzję dotyczącą założenia jednoosobowej spółki kapitałowej pod nazwą: МІРБУД Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nazwa skrócona: ТОВ «МІРБУД») z siedzibą w Kijowie. Spółka została zarejestrowana 25 stycznia 2018 r.

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

Podstawowe dane Spółki dominującej

MIRBUD S.A. powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MIRBUD Spółka z o.o. w spółkę akcyjną, w trybie art. 551 i następnym Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.



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.pl
Strona internetowa:	www.mirbud.pl

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

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.



Pełna nazwa jednostki:	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna:	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa:	www.jhmdevelopment.pl
Kraj siedziby:	Polska

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

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



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

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. - ТОВ «МІРБУД»

Spółka ТОВ «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 2018r. pod numerem 41887344.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy w zakresie m.in. budowy budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 720.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2018r 97.704,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A.



Pełna nazwa jednostki:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	Bolsuniwska 13-15, piętro 8, pok. 812
Kraj siedziby:	Ukraina

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.)

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

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

W dniu 29 czerwca 2015 r. spółka dominująca MIRBUD S.A. zawarła z firmą „DEMUTH SIGMA” Spółką Komandytowo-Akcyjną z siedzibą w Gdyni umowę zakupu akcji tej spółki.

Z dniem 14.01.2016r Spółka zmieniła nazwę z EXPO ARENA S.A. na EXPO MAZURY S.A.



Pełna nazwa jednostki:	EXPO MAZURY S.A.
Siedziba jednostki:	Ostróda
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	839-27-67-573
REGON:	771485919
Dane adresowe:	ul. Grunwaldzka 55, Ostróda
tel/fax	+48(89) 506-58-00 / +48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna:	sekretariat@expomazury.pl
Strona internetowa:	www.expomazury.pl
Kraj siedziby:	Polska

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

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.



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
Kraj siedziby:	Polska

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

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.

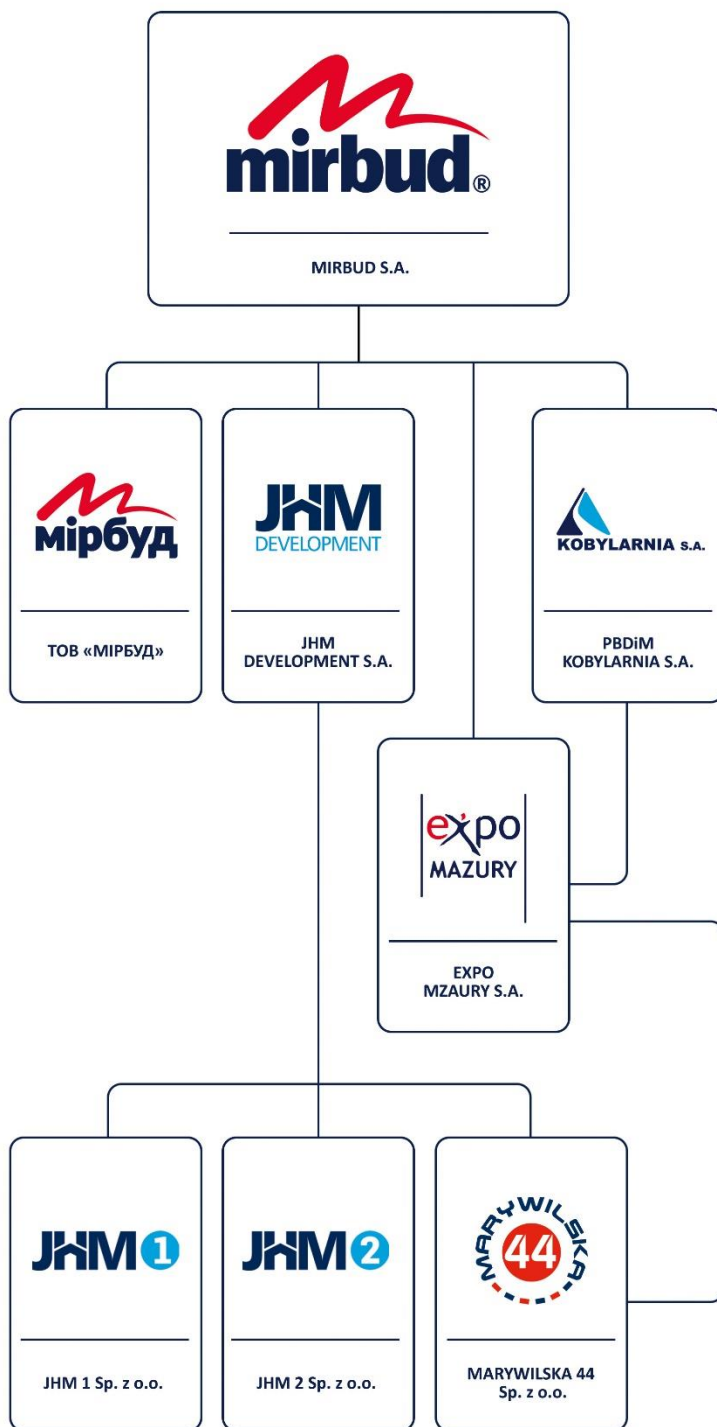
Pełna nazwa jednostki:	JHM 1 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	836-185-59-68
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Kraj siedziby:	Polska
Tel/fax	+ 48 (46) 833 95 89

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

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.

Pełna nazwa jednostki:	JHM 2 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	836-185-64-65
REGON:	101387140
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Kraj siedziby:	Polska
Tel/fax	+ 48 (46) 833 95 89

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2019r.



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2019r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000	86,28%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	1 000	100%
EXPO MAZURY S.A.*.	132 928	67,71%
ТОВ «МІРБУД»	98	100%

*Łączny udział bezpośredni i pośredni MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym 100%

JHM DEVELOPEMENT S.A.

W dniu 12 lipca 2019r w wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki zależnej Emitenta JHM DEVELOPMENT S.A. („Spółka Zależna”), będących wynikiem przeprowadzonego przez Emitenta skupu akcji Spółki Zależnej, Emitent nabył 1 939 926 (słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć) akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 2,80 procent wszystkich jej akcji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

26 kwietnia 2019 r Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A. uchwałą 17/2019 (Rep. A nr 3761/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 6.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 20 maja 2019 r. W dniu 31.07.2019 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 6.000.000,00 zł.

17 czerwca 2019 r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą 4/2019 (Repetytorium A nr 5323/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 6.000.000,00 zł do kwoty 11.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000 akcji imiennych serii D o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 05 sierpnia 2019 r. Do dnia publikacji sprawozdania Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nie dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 11.000.000,00 zł

EXPO MAZURY S.A.

W dniu 10 sierpnia 2018r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęło uchwałę, w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie przyznania Zarządowi Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego oraz prawa pozbawienia poboru dotychczasowych akcjonariuszy w ramach podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

W dniu 31 października 2018r Zarząd EXPO MAZURY S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 7.000.000 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego nowych akcji zwykłych imiennych serii „F” o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w ramach subskrypcji prywatnej i wyłączenia prawa poboru.

W dniu 22 stycznia 2019r EXPO MAZURY S.A. zawarły z MIRBUD S.A. umowę objęcia 7.000.000 akcji serii „F” w drodze subskrypcji prywatnej.

W dniu 16 maja 2019r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego.

W dniu 26 kwietnia 2019 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 3768/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 137.928.000,00 zł tj. o kwotę 7.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja. Na dzień 30.06.2019r. ustalona kwota z podwyższenia kapitału nie została w pełni wpłacona. Podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowany

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000 UAH (wg. kursu NBP z dnia 30.06.2019r 271.130 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 185.030,52 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2019r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Wartość nominalna udziałów	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	70 000	66 990	100,0%
JHM 1 Spółka z o.o.	9 001	9 001	100,0%
JHM 2 Spółka z o.o.	10 300	10 300	100,0%

Tabela: Struktura udziałów Marywilka 44 Sp. z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2019r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	3 500	2,63%

Tabela: Struktura udziałów PBDiM Kobyłarnia S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2019r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	39 427,9	29,66%

Przedmiot działalności



MIRBUD S.A. działa przede wszystkim jako generalny wykonawca we wszystkich segmentach budownictwa.

Wizytówką przedsiębiorstwa jest trzydziestoletnie doświadczenie oraz blisko 500 zakończonych projektów inwestycyjnych należących w zdecydowanej większości do prestiżowych kontraktów budowlanych w zakresie budownictwa:

- przemysłowego (budynki produkcyjne, handlowe i usługowe);

- użyteczności publicznej (hale sportowe, stadiony, szpitale, urzędy administracji publicznej);
- komercyjnego (centra handlowe, wielkopowierzchniowe sklepy, hale wystawienniczo-targowe)
- inżynieryjno-drogowego (autostrady, drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, elementy miejskiej infrastruktury komunikacyjnej, mosty i bocznice kolejowe);
- mieszkaniowego (budynki mieszkalne jednorodzinne, szeregowy oraz wielorodzinne).

MIRBUD S.A. gwarantuje najwyższą jakość usług, sprawną organizację, szybkie tempo prac w oparciu o najwyższe standardy oraz profesjonalną kadrę techniczną. 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



Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. to spółka zależna MIRBUD S.A., specjalizująca się w kompleksowym wykonawstwie robót drogowych i mostowych. Jest również producentem mas mineralno-bitumicznych i betonowych, posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

- Kobylarni - wytwórnia Teltomat o wydajności 240 Mg/h oraz wytwórnia Teltomat 120 o wydajności 160Mg/h,
- Bogusławicach – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h,.
- Miękinie koło Wrocławia - wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h
- w Lubińskim Lesie - wytwórnia Ammann Uniglobe o wydajności 240 ton/h.

Świadczy także usługi w zakresie wynajmu sprzętu budowlanego oraz specjalistycznych środków transportu.

Wizytówką firmy jest wieloletnie doświadczenie oraz szereg zakończonych projektów inżynierii drogowej.

PBDiM KOBYLARNIA S.A. zatrudnia ponad 200 pracowników, wśród których znajduje się wykwalifikowana kadra techniczna

Podstawowym przedmiotem działalności **PBDiM Kobylarnia S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **ТОВ «МІРБУД»**, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. W chwili obecnej analizuje potencjał rynku, uczestniczy w przetargach i rozpoznaje możliwości nawiązania współpracy z potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy. Nie podlega konsolidacji, ponieważ MIRBUD S.A. nie wywierał znaczącego wpływu na działalność tej Spółki.



EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.) to spółka zarządzająca centrum kongresowo-wystawienniczym w Ostródzie. To największy tego typu obiekt w północno-wschodniej Polsce. Powierzchnia centrum wynosi obecnie blisko 58 tys. mkw. (powierzchnia wystawiennicza ponad 40 tys. mkw), a powierzchnia konferencyjna ponad 2 tys. mkw. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.)** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów
- Najem powierzchni krótko i długo terminowy



JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje inwestycje w zakresie budowy oraz sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Jej przedmiotem działalności jest również kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Powstanie Spółki w 2008 roku zapoczątkowało proces budowy Grupy Kapitałowej MIRBUD. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM DEVELOPMENT S.A.** według Polskiej Klasyfikacji

Działalności jest:

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

Spółka **Marywilska 44 sp. z o.o.**, jako spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. jest właścicielem i zarządza największym centrum handlowym w obrębie m.st. Warszawy. Powstanie Spółki w 2010 roku zapoczątkowało proces budowy Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.



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

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

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2019r i 31.12.2018r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 i 31 grudnia 2018 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2019	% udział w całości aktywów	31.12.2018	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	521 973	45%	515 431	48%	6 542	1%
Rzeczowe aktywa trwałe	214 932	19%	207 041	19%	7 891	4%
Nieruchomości inwestycyjne	253 196	22%	254 064	24%	- 868	0%
Wartości niematerialne	15 877	1%	16 159	1%	- 282	-2%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	402	0%	339	0%	63	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	-	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	12 672	1%	14 482	1%	- 1 810	
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	-	

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 238	2%	22 293	2%	1 945	9%
Inne aktywa trwałe gdzieindziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	656	0%	1 053	0%	- 397	-38%
Aktywa obrotowe, w tym:	638 205	55%	564 127	52%	74 078	13%
Zapasy	263 150	23%	216 939	20%	46 211	21%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	-	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	319 732	28%	279 303	26%	40 429	14%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	478	0%	478	0%	0	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 977	4%	64 145	6%	-23 168	-36%
Inne aktywa obrotowe gdzieindziej niesklasyfikowane	13 868	1%	3 262	0%	10 606	325%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%	0	
A k t y w a r a z e m	1 160 178	100%	1 079 558	100%	80 620	7%

Na dzień 30.06.2019r w porównaniu do końca roku 2018 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2019r. 55% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 3 p.p. względem końca roku 2018).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 28% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 2 p.p. w stosunku do roku 2018) zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 3 p.p. w porównaniu z rokiem 2018 i stanowi 23% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 4% aktywów Grupy. Na dzień sprawozdawczy do 1% wzrósł udział w sumie bilansowej pozycji inne aktywa obrotowe gdzie indziej nie sklasyfikowane co wynikało z rozliczeń międzyokresowych kosztów poniesionych na ubezpieczenia i gwarancje dla nowozawartych kontraktów budowlanych.

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2019r 45% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 3 p.p. w stosunku do końca 2018r).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 19% aktywów (udział w sumie bilansowej bez zmian versus rok 2018) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Targowego Marywilska 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumi – JHM 2 sp z o.o. i część Hal EXPO MAZURY) stanowiące 22% aktywów ogółem (spadek udziału o 2 p.p. względem roku 2018)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- realizacją kolejnych inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. w Rumi, Koninie, Zakopanem, Łodzi, Żyrardowie (wzrost półproduktów i produkcji w toku o ok.23 mln zł)

- znacznym zaawansowaniem realizacji inwestycji drogowych dla GDDKiA (fragmentu drogi ekspresowej S-5), które charakteryzują się wydłużonym okresem odbioru poszczególnych etapów prac umożliwiającym fakturowanie,
- rozliczaniem otrzymanych przez MIRBUD S.A. w grudniu 2018r zaliczek na poczet robót budowlanych
- otrzymaniem przez MIRBUD S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych (budowa fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna) w łącznej kwocie 12,4 mln zł netto.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 i 31 grudnia 2018 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2019	% udział w całości pasywów	31.12.2018	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	393 178	34%	382 622	35%	10 556	3%
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	1%	8 249	1%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	9 765	1%	24 644	2%	-14 879	-60%
Pozostałe kapitały	317 717	27%	293 073	27%	24 644	8%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	57 447	5%	56 656	5%	791	1%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	295 659	25%	274 641	25%	21 018	8%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 054	3%	30 859	3%	-1 805	-6%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	2 649	0%	2 526	0%	123	5%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	189 746	16%	170 196	16%	19 550	11%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	50 870	4%	47 720	4%	3 150	7%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	23 340	2%	23 340	2%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	471 341	41%	422 295	39%	49 046	12%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	2 976	0%	3 267	0%	-291	-9%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	108 030	9%	66 889	6%	41 141	62%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	318 666	27%	322 839	30%	-4 173	-1%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 707	0%	2 709	0%	1 998	74%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	36 962	3%	26 591	2%	10 371	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
P a s y w a r a z e m	1 160 178	100%	1 079 558	100%	80 620	7,5%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 34% finansowana ze środków własnych, natomiast w 66% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 25% (udział bez zmian w stosunku do 2018r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ podwyższeniu o 2 p.p. względem roku 2018 i kształtował się na poziomie 41%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A.,

- zwiększenia wykorzystania długoterminowych kredytów na inwestycje deweloperskie realizowane w Katowicach, Zakopanem, Koninie i w Rumi
- zwiększenia wykorzystania przez PBDiM Kobylarnia kredytów udzielonych na realizację kontraktów drogowych
- rozpoczęcia w 2018r realizacji szeregu kontraktów budowlanych, które na dzień 30.06.2019 były w zawansowanej fazie realizacji powodującej zwiększone wykorzystywanie dostępnych kredytów obrotowych
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych
- w związku z zaawansowaniem prac budowlanych przy projektach deweloperskich zwiększenie kwoty wpłat nabywców lokali mieszkalnych do JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu umów deweloperskich

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2019r do 30.06.2019r i 01.01.2018r do 30.06.2018r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Rentowność	Okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	404 464	-----	483 240	-----	-78 776	-16%
Zysk ze sprzedaży	43 008	10,63%	43 420	8,99%	-412	-1%
Zysk operacyjny EBIT	20 532	5,08%	23 320	4,83%	-2 788	-12%
Zysk przed opodatkowaniem	13 247	3,28%	13 812	2,86%	-565	-4%
Zysk netto	10 557	2,61%	11 060	2,29%	-503	-5%

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 16% niższe niż w analogicznym okresie roku 2018. Co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze spadku sprzedaży w segmencie działalności budowlano - montażowej i działalności deweloperskiej. Rentowność ze sprzedaży w tym okresie wzrosła o 1,64 p.p. w stosunku do I półrocza 2018 r, natomiast rentowność netto była wyższa o 0,32 p.p niż w analogicznym okresie 2018 roku.

Spółki z Grupy osiągnęły dodatni wynik finansowy wypracowany w oparciu o nowo realizowane kontrakty, a także zwiększającą się sprzedaż i rentowność z działalności deweloperskiej oraz wynajmu powierzchni handlowych.

Na poziom rentowności Spółek z Grupy w pierwszym półroczu 2019r wpływ miała:

- utrzymanie rentowności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
- obniżenie rentowności kontraktów drogowych realizowanych przez PBDiM KOBYLARNIA S.A.
- utrzymanie wysokiej rentowności Spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W I półroczu 2018 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 34% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów budowlanych, a także projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się głównie kredytami i pożyczkami celowymi w dużej mierze także długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2019	31.12.2018
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,66	0,65
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,25	0,25
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,41	0,39
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,95	1,82

W raportowanym okresie poziom zadłużenia uległ nieznacznemu podwyższeniu co wynikało z:

- stopniowego wykorzystywania przez PBDiM Kobyłarnia S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji kontraktów w sektorze inżynieryjno-drogowym
- stopniowego wykorzystywania przez JHM DEVELOPMENT S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji inwestycji deweloperskich
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych

Nieznaczej zmianie uległa również struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ podwyższeniu w części krótkoterminowej o 2 p.p..

Wpływ na to miała zapadalność w 2019 części kredytów długoterminowych udzielonych na realizację kontraktów budowlanych.

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

Na poziom zadłużenia Grupy w perspektywie roku 2019 wpływ będzie miała skala realizowanych nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Katowicach, Bydgoszczy, Skierniewicach ul. Reymonta, Łodzi czy Zakopanem) oraz wdrażana strategia finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2019	31.12.2018
Wskaźnik płynności bieżącej	1,35	1,34
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,80	0,82
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,09	0,15
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe		

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 30.06.2019 roku utrzymała wysoki wskaźnik płynności bieżącej. Obniżenie wskaźnika płynności pieniężnej wynikało z wykorzystywania uzyskiwanych zaliczek w pierwszej fazie realizacji nowozawartych kontraktów budowlanych.

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

4.1. Charakterystyka rynku.

W pierwszej połowie br. polska gospodarka zaczęła łagodnie spowalniać - wzrost PKB w II kwartale wyniósł 4,4 proc., wobec 4,7 proc. w I kwartale i jest to najniższy wynik od dwóch lat. Ponadto jak podaje GUS inflacja znalazła się na najwyższym poziomie od października 2012 r., do czego przyczyniła się m.in. drożejąca żywność.

Koniunktura w budownictwie zamiast piąć się w górę w pełni sezonu budowlanego – spada. W tym roku najwyższy wskaźnik koniunktury w budownictwie odnotowano w kwietniu (+8,9), od maja obserwujemy spadki.

Wskaźniki produkcji budowlano-montażowej za czerwiec 2019 opublikowane przez GUS, wskazują na spadek w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku o 0,7%. Największy spadek w czerwcu zanotowały przedsiębiorstwa działające w zakresie budowy budynków. Zmniejszyła się wartość produkcji budowlano-montażowej w przedsiębiorstwach zajmujących się robotami budowlanymi specjalistycznymi, sytuacja jest stabilna dla firm zaangażowanych w budowę obiektów inżynierii lądowej.

W 2019r w dalszym ciągu występował problem dostępności wykwalifikowanych pracowników w branży budowlanej.

Trudna sytuacja rynkowa przekłada się na istotne pogorszenie kondycji finansowej dużych podmiotów, które realizują największe zlecenia, w dużej mierze bazując na usługach podwykonawczych. Również część generalnych wykonawców zaczyna sygnalizować problemy z płynnością finansową, w szczególności te które mają w swoim portfelu nierentowne kontrakty zawarte w latach 2015-2016.

A z uwagi na ponadnormatywny wzrost cen usług i towarów w ostatnich latach, w pierwszym półroczu rozwiązane zostały liczne kontrakty infrastrukturalne, m.in. na odcinki dróg ekspresowych S5, S61, S7, S3 czy na odcinek autostrady A1

4.2. Perspektywy rynku

Zgodnie z opublikowaną w lutym ubiegłego roku prognozą Międzynarodowego Funduszu Walutowego dynamika PKB Polski będzie stopniowo spowalniać z 3,6 proc. w 2019 r. do 2,8 proc. w latach 2021-2023 r. Na spowolnienie wzrostu gospodarczego wpływ będą miały osłabiający się popyt zewnętrzny, wąskie gardła podażowe, i ograniczony potencjał dalszego wzrostu konsumpcji prywatnej. Dodatkowo jak podaje MFW "W dłuższej perspektywie zmniejszająca się populacja osób w wieku produkcyjnym, stłumione inwestycje prywatne i niższa wydajność pracy obniżą wzrost gospodarczy do ok. 2,8 proc. w 2023 r."

W maju 2018 roku Komisja Europejska opublikowała propozycję podziału funduszy europejskich na poszczególne kraje członkowskie w ramach Polityki Spójności w trakcie kolejnej perspektywy finansowej Unii Europejskiej przypadającej na lata 2021-2027. Proponowana wartość środków zalokowanych do Polski jest niższa niż obecnej perspektywy finansowej i wynosi 73 miliardy euro w cenach bieżących. Struktura podziału alokacji na poszczególne działania jest w dalszym ciągu nieznana, jednak skala wsparcia w obszarze projektów infrastrukturalnych pozwoli najprawdopodobniej na utrzymanie znaczącej roli środków unijnych w rozwoju polskiego sektora budowlanego w najbliższych latach.

Choć w najbliższych kwartałach aktywność w budownictwie pozostanie wysoka, eksperci prognozują, że spadkowy trend dla rocznej dynamiki produkcji utrzyma się. Będzie to związane głównie z wygasaniem cyklu w inwestycjach publicznych. Ponadto, wyniki badań koniunktury GUS w budownictwie wskazują na odnotowane już w lipcu br. obniżenie wskaźników dla bieżącego i oczekiwanego portfela zamówień krajowych do poziomów najniższych od 2017 r.

Nie bez znaczenia pozostaje również ograniczona podaź pracowników w branży oraz zmiany przepisów prawa pracy w Niemczech, które otwierają rynek pracy dla osób spoza Unii Europejskiej. Zmiany te mogą przyczynić się do jeszcze większego osłabienia polskiego rynku pracy, który w chwili obecnej znacząco korzysta z wsparcia pracowników zza wschodniej granicy Polski.

W lipcu ub.r. Rada Ministrów przyjęła przedłożoną przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa aktualizację Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.). Zmieniony dokument dokonuje priorytetyzacji drogowych zadań inwestycyjnych, z uwzględnieniem nowego limitu dostępnego na inwestycje realizowane na sieci dróg krajowych. Program Budowy Dróg Krajowych zakłada powstanie w latach 2014-2023 (z perspektywą do 2025r) ok. 3900 km autostrad i dróg ekspresowych. W latach 2019-2020 należy spodziewać się kumulacji inwestycji w budownictwie drogowym. Zgodnie z listą zamówień planowanych do ogłoszenia w roku 2019 opublikowaną w styczniu 2019 roku, GDDKiA ogłosi w obecnym roku przetargi na roboty budowlane dla 17 odcinków o sumarycznej długości 435 kilometrów, w tym kilku odcinków planowanej drogi ekspresowej S19 o łącznej długości przekraczającej 170 kilometrów.

Zgodnie z uchwałą Rady Ministrów z 20 czerwca 2017 r. limit finansowy Programu Budowy Dróg Krajowych został zwiększony z 107 mld zł do 135 mld zł. Spadek wydatków ma nastąpić od 2020 r., ale wraz z kolejną perspektywą unijną od 2021 mają przybyć kolejne źródła finansowania dróg

Na dzień dzisiejszy Spółka nie prowadzi działalności w sektorze budownictwa kolejowego, dróg wodnych i budownictwa energetycznego dlatego planowane w tych obszarach znaczące nakłady w ramach „Krajowego Programu Kolejowego do roku 2023”, „Założeń do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w latach 2016-2030” oraz planów Ministerstwa Energii nie przełożą się w perspektywie 2017 roku na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe.

4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w IH 2019r.

4.3.1 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

Do najważniejszych dokonań Spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD raportowanym okresie można zaliczyć:

- Podpisanie umów na budowę Autostrady A1 i obwodnicy Olesna na łączną kwotę 1 mld 240 mln zł netto
- realizację fragmentu drogi ekspresowej S-5, obwodnicy Bolkowa;
- wejście na warszawski rynek generalnych wykonawców i budowę w stolicy dwóch obiektów publicznych (szkoły oraz biurowca)
- utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. (ok 95%)

Do najważniejszych niepowodzeń Spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD raportowanym okresie można zaliczyć:

- znaczne obniżenie rentowności kontraktów drogowych zawieranych przez PBDiM Kobylarnia S.A. w latach 2015-2017.

Szczegółowe informacje nt. działalności Spółek z Grupy MIRBUD w raportowanym okresie i perspektyw na rok 2019 przedstawione zostały w dalszej części niniejszego sprawozdania.

MIRBUD S.A.

W I połowie 2019r Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajmu maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawniczą. W związku z dynamicznym rozwojem, znacznym rozszerzeniem obszaru działalności i w celu usprawnienia procesu budowlanego w ramach struktury Spółki zostały wyodrębnione Regiony podległe dyrektorom technicznym. W chwili obecnej funkcjonują Regiony Centralny, Północno-zachodni, Południowy, a w przyszłości zostanie również utworzony Region Wschodni, które korzystają z doświadczenia lokalnej kadry inżynierskiej.

Dzięki stosowanej w minionych latach konsekwentnej polityce doboru krótkoterminowych rentownych kontraktów i zabezpieczaniem cen kluczowych materiałów spółka w mniejszym stopniu odczuła trudną sytuację na rynku budowlanym, związanej z ponadnormatywnym wzrostem cen materiałów i usług.

Pomimo dającego się zauważyć spowolnienia na rynku inwestycji w hale magazynowe i logistyczne dzięki kontraktom zawartym w 2018r nadal znaczącym składnikiem przychodów Spółki I półroczu 2019r pozostały przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych.

MIRBUD S.A. intensywnie rozwija współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych: Panattoni, MLP, które w pierwszej połowie 2019 roku zapewniły ok. 70% przychodu Spółki, a dzięki krótkiemu czasowi ich realizacji (do 6 m-cy) nie są obciążone ryzykiem zmian cen materiałów i usług.

Do momentu publikacji niniejszego Sprawozdania podpisano umowy na realizację 10 nowych inwestycji, a w samych I półroczu 8 umów. Wśród podpisanych umów wartościowo dominuje obszar budownictwa drogowego – w portfolio zamówień znalazły się 2 umowy zawarte z GDDKiA na budowę autostrady A1 i obwodnicy Olesna na łączną kwotę **1 mld 240 mln zł netto**. W stosunku do lat ubiegłych spadł udział umów

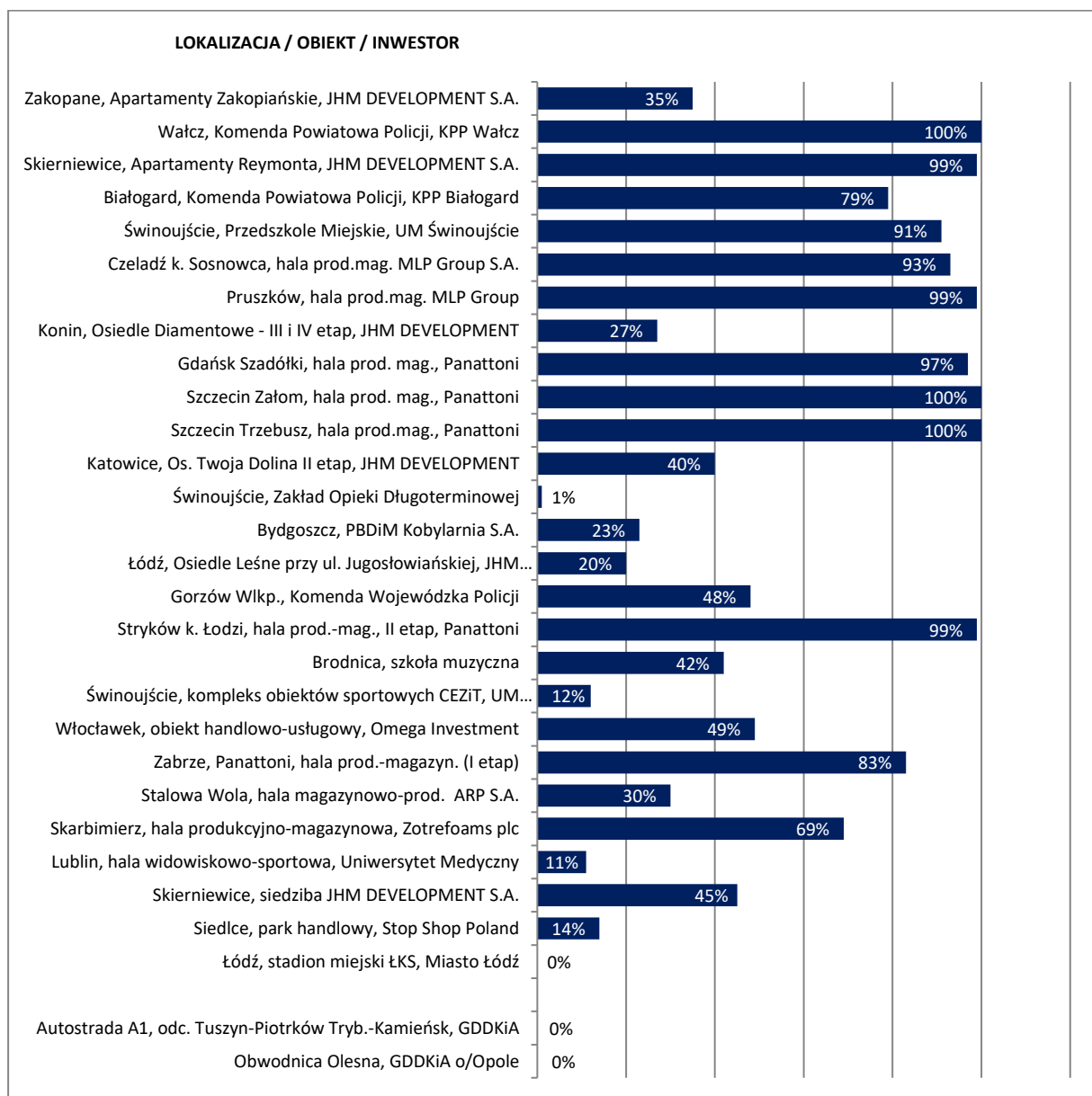
na budowę hal magazynowych w portfolio nowych kontraktów, natomiast wzrosła liczba umów na budowę obiektów publicznych – podpisano umowy na budowę 3 hal sportowe, a także szkoły i biurowca.

Łączna wartość umów podpisanych w I półroczu 2019r. wyniosła 1.569 mln zł netto, a wartość portfela zamówień na dzień 30 czerwca 2019 r. wyniósł ok. 1.800 mln zł, w tym do zafakturowania w 2019 r. prawie 700 mln zł.

Ponadto Spółka realizuje inwestycje mieszkaniowe dla spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. w Zakopanem, Skierniewicach i w Łodzi a także kolejne etapy inwestycji w Koninie i Katowicach.

Wszystkie inwestycje prowadzone były zgodnie z harmonogramem. Spółka przez większość czasu utrzymywała ilość realizacji inwestycji na stałym poziomie, ponad 20 realizowanych budów.

Poniżej prezentujemy podsumowanie prowadzonych inwestycji na koniec czerwca 2019 r.



W okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r. Spółka na terenie Polski wzięła udział w 60 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 29 przetargach publicznych, o łącznej wartości 6,7 mld zł.

W okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r. Spółka na terenie Ukrainy wzięła udział w 7 postępowaniach przetargowych, o łącznej wartości ok 64 mln euro.

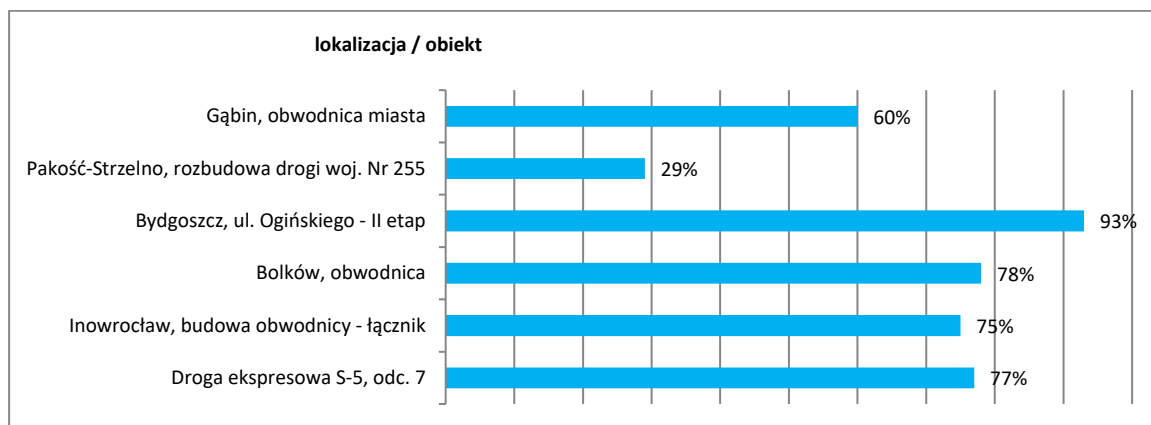
PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W pierwszej połowie 2019 rok kontynuowane było ożywienie na rynku infrastrukturalnym, co przełożyło się na ilość rozstrzygniętych przetargów

W I połowie 2019 r. spółka realizowała następujące zadania:

- Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S-5 odcinek od granicy województwa wielkopolskiego do węzła Jaroszewo – realizowane na zlecenie GDDKiA. Prace wykonywane są zgodnie z założonym harmonogramem. Kontrakt o wartości: 421.818 tys. zł.
- Zaprojektowanie i budowa Obwodnicy Inowrocławia, etap II (łącnik) – realizowane na zlecenie GDDKiA. Prace wykonywane są zgodnie z założonym harmonogramem. Kontrakt o wartości: 93.972 tys. zł.
- Budowa obwodnicy Bolkowa. Prace wykonywane są zgodnie z założonym harmonogramem Kontrakt o wartości: 73 451 tys. zł
- Budowa Ogińskiego. Kontrakt o wartości: 27.800.tys. zł
- Budowa Obwodnicy Gąbina. Kontrakt o wartości: 36.790 tys zł
- Rozbudowa drogi woj. nr 255 Pakość-Strzelno Kontrakt o wartości: 15.900 tys.żł
- Realizacja kilkudziesięciu mniejszych zadań, co wiązało się z koniecznością sukcesywnego zwiększania potencjału kadrowo-sprzętowego. Pomimo znacznej ilości zadań Spółka wywiązała się ze wszystkich zawartych umów. Na mniejszych kontraktach realizowane są prace na wszystkich możliwych frontach, w zależności od zaawansowania prowadzone były roboty rozbiórkowe, ziemne, brukarskie oraz branżowe.

Zaawansowanie prac na ważniejszych budowach na koniec czerwca 2019 r. przedstawia poniższy wykres:



Do końca czerwca 2019 roku Spółka wzięła udział w 112 przetargach, z czego 6 zakończyły się podpisaniem umowy.

EXPO MAZURY

Przedmiotem działalności Spółki w 2019r podobnie jak w latach poprzednich była organizacja imprez targowych obejmujących szeroki zakres branż jak również działalność polegająca na wynajmie poszczególnych części obiektu pod imprezy organizowane przez podmioty zewnętrzne. Do tych imprez zaliczamy targi, kongresy i konferencje. Zmiana struktury przychodowej związana jest z nowym typem działalności, a kolejnym segmentem przychodowym jest najem długoterminowy dla spółki IKEA.

W pierwszej połowie 2019 odbyło się łącznie 5 imprez targowych, które zgromadziły 280 wystawców i 30 tysięcy zwiedzających.

- Auto Moto Arena – szósta edycja popularnych targów motoryzacyjnych połączona z pokazami dynamicznymi i wystawą pojazdów zabytkowych Auto Moto Classic.
- Targi Twój Dom Twój Ogród oraz Kiermasz Ogrodniczy Zielona Arena. Gwiazdą tegorocznych targów TDTO był Dariusz Wardowski;
- Kiermasz Wielkanocny – druga edycja wydarzenia, w tym roku zrealizowana jednocześnie z Targami Twój Dom Twój Ogród
- Mazury HoReCa – czwarta edycja wydarzenia branżowego, w formule ściśle biznesowej z udziałem Hosted Buyers oraz wykorzystaniem systemu meetingowego i aplikacji mobilnej dedykowanej wystawcom i zwiedzającym. Targom towarzyszyły zewnętrzne konferencje organizowane min. przez Nocowanie.pl czy Makro.

Odbywające się w pierwszych dniach czerwca Targi były niewątpliwym sukcesem całego zespołu Expo Mazury.

W pierwszej połowie 2019 roku, w wyniku zmian dokonanych w 2018 roku zredukowała liczbę wydarzeń targowych własnych, na rzecz najmu krótko i długoterminowego, a także organizacji eventów na zlecenie klienta w siedzibie Expo Mazury. W pierwszej połowie 2019 roku odbyło się 10 wydarzeń, w których wzięło udział łącznie 59 000 osób. najważniejsze z nich to:

- Betlejem na Warmii i Mazurach – koncert kolęd z całego świata z wykonywanych przez gwiazdy polskiej muzyki takiej jak Kamil Bednarek, Grażyna Łobaszewska czy Dawid Kwiatkowski.
- Mazurskie Agro Show – tragi maszyn i urządzeń rolniczych, które zgromadziły ponad 300 wystawców i 42 tysiące odwiedzających.
- Konferencja Twenty One dla 2500 tysięcy słuchaczy z całej Polski.
- Samorządowy Dzień Sołtysa, spotkanie 1800 sołtysów, udział w spotkaniu wzięł Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego Gustaw Marek Brzezina, który wręczył wyróżnienia sołtysom angażującym się w aktywizowanie społeczności lokalnych; spotkanie uświetnił występ Zenka Martyniuka.
- Samorządowy Dzień Strażaka
- Arena Festival Film & Music – realizacja zewnętrzna Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych w Olsztynie, 4500 słuchaczy 3 dniowy festiwal muzyki filmowej w wykonaniu orkiestry symfonicznej z Filharmonii Warmińsko-Mazurskiej im. Feliksa Nowowiejskiego z Olsztyna.
- Piknik Firmowy Ostróda Yacht – ponad 2500 uczestników

W lutym 2019 roku Spółka wynajęła 20 tys. metrów kwadratowych powierzchni magazynowej Ikea Industry Lubawa. Umowa podpisana została na dwa lata z możliwością przedłużenia.

ТОВ «МІРБУД»

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. W chwili obecnej analizuje potencjał rynku, tworzy strukturę pozwalającą na uczestniczenie w przetargach publicznych, nabiera doświadczenia i rozpoznaje możliwości nawiązania współpracy z potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2019 roku skupiała się głównie na kontynuacji realizacji nowych inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Skierniewice, Konin, Rumia, Katowice, Łódź, Zakopane, Żyrardów.

Inwestycje Spółki zlokalizowane są zgodnie z dotychczasowymi doświadczeniami Spółki, która działała w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż.

Realizowany obecnie drugi etap Osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład aglomeracji górnośląskiej.

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

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

Projekty realizowane są etapami w miarę osiągnięcia odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Zarówno w przypadku inwestycji w Koninie, Rumi, i Katowicach są to kolejne etapy osiedli – III etap *Osiedla Diamentowego* w Koninie, III etap *Osiedla Królewskiego* w Rumi, II etap *Osiedla Twoja Dolina* w Katowicach.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2019 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.

Na dzień 30.06.2019r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakończyła realizację 24 inwestycji deweloperskich obejmujących 34 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 76 domy jednorodzinne.

Inwestycje zrealizowane przez JHM DEVELOPMENT S.A. obejmowały łącznie 2 326 lokali i ponad 127 641 m² PUM. Lokale powstały w ramach projektów deweloperskich prowadzonych i oddanych do użytkowania w roku 2019 oraz w latach poprzednich.

Projekty te zlokalizowane są głównie w miastach średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce, na Pomorzu oraz w Katowicach. Szczegółowe zestawienie wszystkich inwestycji zrealizowanych dotychczas przez JHM DEVELOPMENT S.A. jest przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 30.06.2019r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m ²	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	127	1
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	68	38
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Beryłowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	140	4
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	195	13
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	205	32
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	51	5
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	37	33
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4/6	Wielorodzinne	72	4 129	7	65
RAZEM			2 326	127 641	2 131	195

Na dzień 30.06.2019r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 11 zakończonych inwestycjach, obejmujących 13 budynków mieszkalnych. Stanowi to ofertę łącznie 195 gotowych lokali w budynkach wielorodzinnych.

Na dzień 30.06.2019 JHM DEVELOPMENT S.A. przy udziale touroperatora Sun&Snow sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wynajmuje 33 apartamenty turystyczne zlokalizowane w obiekcie „Foka” położonym w miejscowości Hel na Półwyspie Helskim. Przychody generowane w ramach tej działalności ujęte są w kategorii Sprzedaż usług wynajmu.

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Spółka Marywilka 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanych przez siebie obiektach Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44, zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Marywilskiej.

Kolejnym źródłem przychodów jest także sprzedaż energii elektrycznej wspomnianym podmiotom. W małym stopniu Spółka generuje również przychody z działalności reklamowej i wynajmu powierzchni magazynowej.

Szacuje się, że w zasięgu 10 minut drogi od kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 mieszka dzisiaj ponad 1 mln osób, co określa ogromny potencjał kompleksu. W bezpośrednim sąsiedztwie powstają obecnie kolejne duże osiedla mieszkaniowe, co wpływa na dobre perspektywy rozwoju działalności na przyszłość.

Działalność Spółki polega na zarządzaniu obiektem Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o łącznej powierzchni najmu 68 000 m² GLA, obejmujące 1 360 lokali handlowych o powierzchniach od 20 do 1.870 m², które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

Podmioty stanowiące bazę najemców Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie rynkowe oraz w dużej mierze stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców. Atutem są oferowane ceny i różnorodność asortymentowa w wielu branżach.

Obecnie w strukturze najemców największą grupę stanowią najemcy z następujących branż: moda (65%), gastronomia (11%), spożywcza (9%), rekreacja (4%), wyposażenie wnętrz (3%).

Na terenie oddanej do użytkowania na koniec 2017 roku inwestycji o nazwie Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni najmu 12.000 m² GLA znajduje się 15 lokali handlowych o powierzchni od 80 m² do 2.268 m². Obiekt ten działa wg innej formuły niż Centrum Handlowe i nie konkuruje z Centrum. W gronie najemców dominują sklepy oferujące artykuły dla domu i ogrodu, ale także jest tu strefa rekreacyjno - sportowa i jest możliwość realizacji różnorodnych hobby. Znajdują się tam sklepy sieciowe oferujące artykuły wyposażenia domu, ogrodu, materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz meble. W gronie najemców znajdują się: PSB Mrówka, JYSK, ABRA Meble, DYWANELLA, AT Oświetlenie, Jeta Łazinki, Outletmedia RTV AGD, MK Meble, STOKKI HOME, Galeria Dobrych Mebli, ROMAX, Indian Meble oraz Park Trampolin JUMP ARENA.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nowy obiekt został w pełni skomercjalizowany.

Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CH MARYWILSKA 44 posiada istotną pozycję na mapie obiektów handlowych.

W okresie sprawozdawczym Centrum odwiedzało średnio 384.000 osób w miesiącu, co daje w skali roku liczbę ponad 4,6 mln klientów.

W omawianym okresie realizowane były przedsięwzięcia mające na celu ograniczenie kosztów funkcjonowania Centrum. Przykładowo zrealizowano w hali F, rozłożoną na etapy wymianę oświetlenia Centrum Handlowego na oświetlenie LED.

Kontynuowano również prace remontowe polegające na wymianie posadzek oraz malowaniu ścian w częściach wspólnych i remoncie toalet w hali A. Wykonano remont i naprawę części urządzeń klimatyzacyjnych w Centrum Handlowym. Wykonano aranżację części wspólnych Wodnego Parku Handlowego. Wykonano nowe oznakowanie poziome parkingu, zagospodarowano nowopowstałe tereny zielone.

JHM 1 Sp. z o.o.

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy pod koniec 2012r. Pierwszym najemcą była sieć handlowa NOMI. Na początku roku 2017 nastąpiła zmiana najemcy i od lutego 2017 r. nowym najemcą jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat oraz o następne 10 lat.

JHM 2 Sp. z o.o.

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami gdzie głównym najemcą jest sieć handlowa BIEDRONKA będąca własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

Centrum handlowe w Rumi o nazwie Centrum Janowo zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A. - Osiedle Królewskie.

Obecnie obiekt handlowy skomercjalizowany jest w ponad 90%. Poza głównym najemcą jakim jest sieć handlowa BIEDRONKA, działają tu najemcy z następujących branż: farmaceutycznej, kosmetologii, edukacja (nauka języków obcych) oraz rekreacyjno-sportowej (ośrodek fitness).

4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Grupa Kapitałowa MIRBUD realizuje strategię dotyczącą ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych opisaną w raporcie z działalności niefinansowej opublikowanym z Raportem Rocznym za 2018 r.

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w I połowie 2019 roku w porównaniu do I połowy roku 2018 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2019 - 30.06.2019 oraz 01.01.2018-31.06.2018 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży 01.01.2019 - 30.06.2019	Struktura przychodów w %	Przychody ze sprzedaży 01.01.2018 - 30.06.2018	Struktura przychodów w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	352 315	87,11	398 211	82,4
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	35 441	10,06	27 655	6,9
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	150 800	42,80	194 929	48,7
- roboty inżynieryjno-drogowe	166 075	47,14	176 617	44,4
Działalność deweloperska	23 693	5,86	58 200	12,0
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	23 259	5,75	22 340	4,6

Działalność wystawowo targowa	4 304	1,06	3 577	0,7
Pozostałe	893	0,22	912	0,20
SUMA	404 464	100,00	483 240	100,00

Wartość przychodów Grupy w I połowie 2019 roku względem 2018 roku uległa obniżeniu o ok. 16%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie większych przychodów z działalności deweloperskiej o 59% i sprzedaży usług budowlano – montażowych w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych, robót inżynieryjno –drogowych o ok. 5%.

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy, która uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok. 87% całości sprzedaży (wzrost udziału w całości przychodów Grupy o ok. 5 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 47% tych usług (obniżenie udziału o ok. 3 p.p. względem roku ubiegłego), oraz budynków, usługowych i handlowych generujący ok. 43% przychodów ze sprzedaży tych usług (spadek udziału o ok. 3 p.p. rok do roku). Większy udział w sprzedaży miały usługi w segmencie budynków użytku publicznego, które stanowiły ok. 10% sprzedaży (wzrost udziału w sprzedaży o 3 p.p.) oraz przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej o ok. 1 p.p.

W okresie sprawozdawczym obniżeniu uległ udział przychodów z działalności deweloperskiej w całości sprzedaży o 6 p.p. .

W raportowanym okresie znacznemu utrzymał się udział w przychodach ze sprzedaży przychodów z działalności wystawowo targowej na poziomie ok. 1%.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- realizacji kontraktów drogowych budowy obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-5, obwodnicy Bolkowa,
- zakończenia realizacji realizowanych projektów magazynowo – logistycznych realizowanych na zlecenie międzynarodowych operatorów Panattoni, MLP (budowy w Pruszkowie, Gliwicach, Gdańsku, Radomsku, Szczecinie kontrakty o łącznej wartości ponad 370 mln zł) przy dającym się zauważyć spowolnieniu w branży magazynowo-logistycznej;
- przesunięciu terminów zakończenia inwestycji deweloperskich w Skierniewicach i Koninie na III i IV kwartał br. Co spowoduje kumulację przychodu ze sprzedaży w spółce JHM DEVELOPMENT S.A. w drugiej połowie 2019r
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie, Skierniewicach, Rumii, Zakopanem (przychody ok 38 mln zł podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- podwyższenia poziomu sprzedaży usług wynajmu nieruchomości; (m.in. z uwagi na wynajęcie części hal EXPO MAZURY S.A. dla IKEA)
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2019 - 30.06.2019 oraz 01.01.2018 - 30.06.2018 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2019 - 30.06.2019		01.01.2018 - 30.06.2018	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	26 091	7,41	25 275	6,30
- budynki mieszkalne	0	0	0	0,00
- budynki użytku publicznego	3 320	9,37	- 2 366	-8,6
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	14 460	9,59	14 779	7,6
- roboty inżynieryjno-drogowe	8 312	5,0	12 862	7,3
Działalność deweloperska	6 302	26,60	9 975	17,1
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	8 936	38,42	8 827	39,5
Działalność wystawowo targowa	2 024	47,03	-329	-9,2
Pozostałe	-345	-38,66	-328	-35,9
SUMA	43 008	10,63	43 420	9,0

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w I połowie 2019r względem I półrocza 2018r uległa podwyższeniu o 1,63 p.p.. Co wynikało głównie z podwyższenia rentowności w segmencie usług budowlano – montażowych (obniżenie poziomu rentowności o 1,11 p.p.).

Na uwagę zasługuje fakt stabilizowania wyników Grupy działającej głównie na rynku budowlanym poprzez dywersyfikację jej działalności a w szczególności poprzez wysoką rentowność sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej oraz wynajmu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały prawie 40% wyniku na sprzedaży brutto.

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

W okresie sprawozdawczym odbiorcami usług Spółki były podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez MIRBUD S.A. można podzielić na dwie grupy:

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

Mimo dużego ożywienia w segmencie budowlanym w pierwszej połowie 2019 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, z uwagi na występującą dużą presję cenową i trudny do oszacowania wzrost cen materiałów i usług podwykonawczych obniżające marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi.

Mimo panującej na rynku dużej konkurencji MIRBUD S.A. stopniowo zwiększała efektywność negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa publicznego, które zaowocowały w 2019r 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, w ślad za którymi idzie pozytywna opinia o jakości świadczonych usług decydują o możliwości negocjacji pomiędzy inwestorem a wykonawcą i skutkują podpisaniem umowy korzystnej dla obu stron.

Spółka osiągnęła w I połowie 2019r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: podmioty z Grupy kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 39%), JHM DEVELOPMENT (15%), ZOTEFOAMS plc (14%).

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie sprawozdawczym odbiorców usług Spółki stanowiły podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w Kobylni można podzielić na dwie grupy:

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

Zdecydowana większość przychodów Spółka osiągnęła z tytułu usług budowlanych realizowanych na zlecenie GDDKiA i MIRBUD S.A., których końcowym odbiorcą były podmioty z sektora publicznego (głównie GDDKiA).

Do końca czerwca 2019 roku Spółka wzięła udział w 112 przetargach, z czego 6 zakończyły się podpisaniem umowy.

EXPO MAZURY S.A.

Pierwsza połowa 2019 roku nie przyniosła poprawy sytuacji Centrów Targowych. Nadal istniała duża konkurencja i presja cenowa obniżająca marże. Przykładem jest agresywna polityka Centrum Ptak Expo i Targów Poznańskich. Pomimo nowoczesnych i funkcjonalnych powierzchni wystawienniczych z uwagi na lokalizację Expo Mazury S.A. (Ostróda) Spółce trudno jest konkurować z ośrodkami Targowymi o ugruntowanej pozycji na rynku zlokalizowanymi w dużych ośrodkach miejskich.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że Spółka EXPO MAZURY S.A. z uwagi na szeroki zakres oferowanych usług oraz ich jakość, 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 nami a klientem i skutkują podpisaniem umowy korzystnej dla obu stron.

W Spółce ok. 30% przychodów ze sprzedaży wygenerowanych w I półroczu 2019r pochodziło ze sprzedaży do Ikea Industry Lubawa.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.6.2. 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 zapewnienia ciągłości 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 okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego.

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

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 (w tym także MIRBUD S.A.) wykonujące prace budowlane i wykończeniowe czy firmy architektoniczne oraz podmioty wykonujące usługi dodatkowe np. marketingowe. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja.

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. PBDiM KOBYLARNIA S.A., TOB «МИРБУД», Marywilska 44 sp. z o.o., EXPO MAZURY S.A. stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A. Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

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

MIRBUD S.A.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2019 i lata następne wynosi ok 1 mld 800 mln zł netto, w tym na rok 2019 ok. 700 mln zł. W I półroczu 2019r dominujący w przychodach Spółki był segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych generujący ok. 70% przychodów. Pozostałe segmenty działalności generowały pomiędzy 8-12% przychodów każdy.

W najbliższych latach struktura sprzedaży ulegnie z mianem z uwagi na zawarte kontrakty w segmencie budownictwa drogowego i budynków użyteczności publicznej. Nadal dominującym segmentem sprzedaży będzie segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych jednak znaczące przychody Spółka będzie generowała w segmencie inżynierijno - drogowym (ok. 30%-40% przychodów) i segmencie budynków użyteczności publicznej ok 20%-30% przychodów)

W 2019 r. planowane jest zakończenie i oddanie 14 inwestycji na łączną kwotę ponad 434 mln zł netto, w tym 8 hal magazynowych i 3 obiektów użyteczności publicznej.

Wzrost inflacji oraz oczekiwane spowolnienie gospodarcze dają podstawę do zachowania ostrożności w prognozowaniu sytuacji rynkowej MIRBUD S.A. Mimo, że eksperci prognozują, że spadkowy trend dla rocznej dynamiki produkcji utrzyma się, a wyniki badań koniunktury GUS w budownictwie wskazują na odnotowane już w lipcu br. obniżenie wskaźników dla bieżącego i oczekiwanego portfela zamówień krajowych do poziomów najniższych od 2017r. to należy pamiętać, że spółka podpisała długoterminowe kontrakty na budowę dróg (A-1, obwodnica Olesna), i na budowę budynków użyteczności publicznej (m.in. rozbudowa stadionu miejskiego w Łodzi, budowa Hali Sportowej, hala sportowa Uniwersytetu Medycznego w Lublinie, zespół szkolno - przedszkolny w Warszawie), a sytuacja cen na rynku dostawców i materiałów budowlanych powoli się stabilizuje.

Ważne dla perspektywy rozwoju MIRBUD S.A. jest wejście na warszawski rynek generalnych wykonawców i budowę w stolicy dwóch obiektów publicznych (szkoły oraz biurowca).

Ponadto pomimo lekkiego schłodzenia koniunktury w sektorze i spadku zainteresowania najemców nowymi powierzchniami magazynowymi MIRBUD S.A. będzie w dalszym ciągu intensywnie rozwijał współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowej: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis.

Zgodnie z uchwałą Rady Ministrów z 20 czerwca 2017 r. limit finansowy Programu Budowy Dróg Krajowych został zwiększony z 107 mld zł do 135 mld zł. Spadek wydatków prognozowany jest od 2020 r., ale wraz z kolejną perspektywą unijną od 2021 mają przybyć kolejne źródła finansowania dróg.

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

pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane.

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

Podstawowym celem Spółki 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. zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie 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 nieco niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Bełchatów, Brzeziny, Łowicz, Konin, Rawa Mazowiecka, Rumia, Skierniewice czy Żyrardów.

Na dzień 30.06.2019r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 44,03 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz komercyjną.

Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 1 831 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 100,8 tys. m² PUM.

Spółka kontynuując projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski rozpoczęła realizację projektów w dużych miastach. Pierwszym takim projektem jest zakończona w marcu 2017r realizacja inwestycji w Katowicach.

W części planowanych projektów będą to kolejne etapy, z powodzeniem zrealizowanych wcześniej inwestycji deweloperskich. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje projekty deweloperskie w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2019r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2019r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,8593	wielorodzinną	11 748	212
2	KONIN ul. Beryłowa Etap III	0,6771	wielorodzinną	5 998	122
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	0,3000	wielorodzinną	3 541	74
4	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinną	7 081	116
5	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usługowa	8 705	241
6	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I	3,3927	domy jednorodzinne	2 845	18

RAZEM	6,7167	39 918	783
--------------	---------------	---------------	------------

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 8 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2019-2021

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	0,3139	wielorodzinna	4 838	98
2	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 750	32
3	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,8994	mieszkaniowa i usługowa	14 330	304
4	KONIN ul. Beryłowa Etap IV i V	1,0125	wielorodzinna	8 827	177
5	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6627	wielorodzinna	9 408	180
6	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 554	119
7	GDAŃSK ul. Wielkopolska	1,7063	wielorodzinna	15 220	300
8	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	9,2075	domy jednorodzinne	10 519	63
RAZEM		14,3358		71 446	1 273

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, inwestycji w trakcie realizacji oraz inwestycji planowanych do uruchomienia w najbliższym czasie, jak również wynajmowanych apartamentów turystycznych, które są także przeznaczone do sprzedaży.

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

PBDiM Kobyłarnia S.A.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad planuje ogłosić do końca tego roku przetargi na realizację 11 zadań o łącznej długości ok. 250 km., których koszt szacowany jest na blisko 12 mld. zł W roku 2019 oraz w latach kolejnych nadal rozwijana będzie przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. działalność w segmencie drogowym. Spółka aktywnie zabiega o kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach. 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. Czynnikiem 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.

EXPO MAZURY S.A.

Strategia rozwoju EXPO MAZURY opiera się na czterech głównych filarach, którymi są: Targi, Eventy, Wynajmy i Kongresy oraz usługi związane z organizacją i zabudową stoisk na wydarzeniach zewnętrznych.

W roku 2019 Spółka planuje umocnić i rozbudować istniejące imprezy targowe oraz położyć znaczny nacisk na dynamiczny rozwój we wszystkich segmentach działalności.

Ponadto będzie kontynuowana działalność związana z realizacją eventów, którą ma realizować powołany w 2016 roku Dział Eventów. Imprezy te, w odróżnieniu od „klasycznych” targów, mają oprzeć się finansowo na zyskach ze sprzedaży biletów oraz być wydarzeniami w założeniach rozrywkowymi.

W 2019 Expo Mazury będzie także realizować wydarzenia na terenie obiektu jako ich strategiczny partner lub współrealizator, co pozwoli nie tylko zróżnicować wizerunek miejsca, ale także wykorzystać wszystkie jego możliwości techniczne i technologiczne oraz ograniczyć koszty produkcji.

Wynajmy – bardzo ważna, wysokomarżowa, wymagająca mniejszego zaangażowania sił własnych, część naszej działalności. Powołanie w 2016 Centrum Kongresowo-Konferencyjnego zapoczątkowało wzmożenie aktywnych działań w zakresie sprzedawania obiektu jako miejsca dla organizacji eventów zewnętrznych podmiotów. Kluczowe dla efektywności tych działań będzie zwiększenie nakładów na promocję Expo Mazury jako miejsca idealnego dla produkcji imprez przez agencje eventowe oraz organizatorów konferencji i kongresów. Spółka będzie dążyć także do zwiększenia liczby umów długoterminowych, które będą gwarancją stałych wpływów z najmów stałych (jak jest w przypadku Północnej Grupy Narzędziowej) lub cyklicznych (w przypadku np. Polskiej Izby Gospodarki Maszyn i Urządzeń Rolniczych).

W lutym 2019 roku Spółka wynajęła 20 tys. metrów kwadratowych powierzchni Ikea Industry Lubawa. Umowa podpisana została na dwa lata.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanych przez siebie obiektach Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz Parku Handlowego MARYWILSKA 44, zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Marywilskiej i tworzących Kompleks Handlowy MARYWILSKA 44..

Na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 położonego w Warszawie (dzielnicy Białołęka) w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62.126 m² oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12.084 m², łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmuje 74.210 m² powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.

Szacuje się, że w zasięgu 10 minut drogi od kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 mieszka dzisiaj ponad 1 mln osób, co określa ogromny potencjał kompleksu. W bezpośrednim sąsiedztwie powstają obecnie kolejne duże osiedla mieszkaniowe, co wpływa na dobre perspektywy rozwoju działalności na przyszłość.

Działalność Spółki polega na zarządzaniu obiektem Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 obejmujące 1 348 lokali handlowych o powierzchniach od 20 m² do 1.870 m², które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

Podmioty stanowiące bazę najemców Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie rynkowe oraz w dużej mierze stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców. Atutem są oferowane ceny i różnorodność asortymentowa w wielu branżach.

Obecnie w strukturze najemców największą grupę stanowią najemcy z następujących branż: moda (65%), gastronomia (11%), spożywcza (9%), rekreacja (4%), wyposażenie wnętrz (3%).

Na terenie oddanej do użytkowania na koniec 2017 roku inwestycji o nazwie Park Handlowy MARYWILSKA 44 znajduje się 15 lokali handlowych o powierzchni od 80 m² do 2.268 m². Obiekt ten działa wg innej formuły niż Centrum Handlowe i nie konkuruje z Centrum. W gronie najemców dominują sklepy oferujące artykuły dla domu i ogrodu, ale także jest tu strefa rekreacyjno- sportowa i jest możliwość realizacji różnorodnych hobby. Znajdują się tam sklepy sieciowe oferujące artykuły wyposażenia domu, ogrodu, materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz meble. W gronie najemców znajdują się: PSB Mrówka, JYSK, ABRA Meble, DYWANELLA, AT Oświetlenie, JETA Łazienki, Outletmedia RTV AGD, MK Meble, STOKKI HOME, Galeria Dobrych Mebli, ROMAX, Indian Meble oraz Park Trampolin JUMP ARENA i PAPUGARNIA CARMEN.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nowy obiekt został niemal w pełni skomercjalizowany.

Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CH MARYWILSKA 44 posiada istotną pozycję na mapie obiektów handlowych.

W okresie sprawozdawczym Centrum odwiedzało średnio 415.000 osób w miesiącu, co daje w skali roku liczbę niemal 5 mln klientów.

W omawianym okresie realizowane były przedsięwzięcia o charakterze modernizacyjno-remontowym na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44.:

- kolejny etap prac remontowych na terenie obiektu Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 polegający na wymianie posadzek i malowaniu ścian w częściach wspólnych oraz remoncie sanitariatów;
- naprawę odwodnień liniowych na parkingu na terenie kompleksu handlowego Marywilaska44
- remont i naprawę części urządzeń klimatyzacyjnych w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44
- nowe oznakowanie dla Parku Handlowego Marywilaska 44
- rozbudowę strefy gastronomicznej wraz z wyposażeniem w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44.
- na terenie zewnętrznym wykonano fontannę wraz ze strefą wypoczynku
- chodnik od strony ulicy Kaczorowej.
- zmianę organizacji ruchu samochodowego na terenie parkingu przy Parku Handlowym

Spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 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, strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak BIEDRONKA i BRICOMARCHÉ 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.

4.8. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych

Informacje na temat inwestycji Emitenta, w tym kapitałowych w jednostki powiązane znajduje się w Notach od 2 do 4 do Sprawozdania Skonsolidowanego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres od 01.01.2019-30.06.2019r.

4.9. 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, leasing i pożyczki.

W 2019r i latach kolejnych Grupa MIRBUD nadal realizować będzie projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym co pozwoli Spółce osiągnąć większą rentowność w najbliższych latach. Spółki z grupy świadczące usługi budowlano montażowe planują w ramach zwiększenia potencjału sprzętowego odnowienie parku maszynowego oraz środków transportu, które znaczącą poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

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

W latach 2019 – 2021 spółka dominująca Grupy będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanem, a także na zakupionych w roku 2017 i 2018 działkach położonych w Łodzi, Bydgoszczy, Sochaczewie oraz Gdańsku, dla których to lokalizacji obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji dla projektu deweloperskiego.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony jest zawsze od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi lub pożyczkami. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach, które pozwolą na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dadzą możliwość dalszego wzrostu poziomu sprzedaży.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na zrealizowaną rozbudowę kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 pozyskała finansowanie zewnętrzne w postaci długoterminowego kredytu bankowego. Spółka jest postrzegana na rynku jako wiarygodny partner biznesowy. Budowa Wodnego Parku Handlowego zakończyła dotychczasowe plany inwestycyjne Spółki związane z rozbudową kompleksu handlowego.

Obecnie Spółka będzie się skupiała na projektach dotyczących funkcjonowania kompleksu handlowego i optymalizacji kosztowej działań.

4.10. Czynniki ryzyka

Tabela: Możliwość wystąpienia ryzyk i ich znaczenie dla działalności Grupy

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy
Zewnętrzne ryzyka finansowe	zmiany stóp procentowych	niskie	średnie
	zmiany kursów walut	wysokie	wysokie

	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	średnie	średnie
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	średnie	wysokie
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie
Zewnętrzne ryzyka prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	niskie	wysokie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	niskie	wysokie
	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie
	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	niskie	średnie
	związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	niskie	średnie
	związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie

Zewnętrzne ryzyka finansowe

- zmiany stóp procentowych

Spółki z 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 każdorazowo rozpatrują możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS)

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	264 905	201 420		
Pożyczki udzielone	478	478		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	265 383	201 898	-	-

- zmiany kursów walut

W I półroczu 2019r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 10% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		Inne waluty	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	11 657	24 403		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	78	3 722		
Inne aktywa finansowe				
Razem	11 735	28 125	-	-

- związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Spółki Grupy Kapitałowej planując kolejne projekty starają się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy 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 Spółki z Grupy 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 Spółek z Grupy.

- w branży budowlanej

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie 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 Spółek z Grupy.

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

- 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 Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają koszty materiałów i pracy w branży budowlanej. Notowany w ostatnim czasie wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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.

- nabywanie 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 umożliwiającym 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.

- nagłe zmiany 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 Spółki realizują projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ na jej działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności deweloperskiej, ważnym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajmem 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.

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

Wzrost gospodarczy w Polsce i skumulowanie się realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji budowlanych zarówno infrastrukturalnych jak i kubaturowych przekłada się na ograniczoną dostępność materiałów i usług podwykonawców co powoduje wzrost cen a także wzmacnia konkurencję poprzez oferowanie najdogodniejszych terminów płatności dla dostawców i podwykonawców.

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

Zarządy Spółek w oparciu o długoletnie doświadczenie starają się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

- w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa - 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.

Zgodne z przyjętą strategią Spółki, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działającą na tych rynkach.

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.

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

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

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany 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, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

- związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, 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 w 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 któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- 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 („Mieszkanie plus”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółki z Grupy dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i starają 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.

- 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 zamierzają wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związany ze wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółek 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.

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

- 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 będących poza kontrolą Spółki. 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 Spółki 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 perspektywę rozwoju Grupy.

- 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 przeprowadzą analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółki z Grupy będą zobowiązane do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostki w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca. 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 Spółki mogą być zagrożone ryzykiem płacenia kar umownych.

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

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 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 Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2018 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

- 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 (generalny wykonawca) 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 któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z procesem produkcyjnym

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, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

Spółki 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.

4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.11.1. Kredyty i pożyczki

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w pierwszej połowie 2019 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 2019 roku. w tys. zł.

Nazwa jednostki	Jednostka	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		8 882	WIBOR 1M+marża	25.06.2020	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	25.06.2020	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	4 026	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	17 500		WIBOR 1M+marża	30.06.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		9 444	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	14 825		WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	24 250	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	28	134	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	30 000	PLN	29 995		WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		2	WIBOR 1M+marża	14.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej,
KUKE FINANCE	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		88	WIBOR 1M+marża	nieokreślony	cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				90 624	38 926	129 550		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku.

Nazwa jednostki	Spółka	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPMENT S.A.	8 000	PLN			stopa referencyjna + marża	31.12.2034	hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 700	PLN	975	975	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	PLN	1 504	324	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
ALIOR BANK	JHM DEVELOPMENT S.A.	44 956	PLN			WIBOR 3M+marża	31.05.2023	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM DEVELOPMENT S.A.	35 725	PLN	12 398	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM DEVELOPMENT S.A.	300	PLN	144	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	17 800	PLN	7 867	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	700	PLN	365	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Ochrony Środowiska	JHM Development S.A.	28 920	PLN	0	3 641	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska	JHM Development S.A.	570	PLN	0	315	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	33 000	PLN	25 909	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	1 548	WIBOR 1M+marża	30.12.2019	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	7 885	656	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	17 732	3 368	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	30 000	PLN		24 977	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	30 000	PLN		13 348	WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	15 000	PLN		8 151	WIBOR 3M+marża	30.09.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki spółki zależne				74 779	60 576			

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

Na dzień 30.06.2019r spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.11.2. Pożyczki udzielone.

MIRBUD S.A.

Na dzień 30 czerwca 2019r MIRBUD S.A. posiadała następujące należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
Progress XXIX Sp. z o.o.	1 000	PLN	478	WIBOR 3M+2%	31.12.2019	Działalność bieżąca
Razem			478			

Grupa JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 2 Sp. z o.o. z przeznaczeniem na działalność bieżącą. Warunki pożyczki przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela: Informacje o pożyczkach udzielonych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2019r

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 2 Sp. z o.o.	2 500	PLN	2 300	WIBOR 1M+marża	31.12.2019	Działalność inwestycyjna

Pozostałe Spółki z Grupy nie udzielały pożyczek.

4.11.3. Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

W Grupie Kapitałowej MIRBUD podmiotem wiodącym jest spółka dominująca MIRBUD S.A. i w razie potrzeby to ona udzieliła poręczeń za jednostki zależne, które przede wszystkim stanowią zabezpieczenie kredytów zaciągniętych przez:

- JHM DEVELOPMENT lub powiązane Spółki celowe - na realizacji inwestycji deweloperskich
- Marywilska 44 Sp. z o.o. na refinansowania nakładów inwestycyjnych
- PRDiM Kobyłarnia S.A. na realizację kontraktów budowlanych
- EXPO MAZURY (wcześniej EXPO ARENA S.A.) na realizację inwestycji

Na dzień 30.06.2019r stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2019r.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN	Wartość zobowiązania tys. PLN	data wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
		Stan na:	Stan na:	
		31.12.2018	31.12.2018	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>				
	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANKO POLSKA S.A.	49 500	29 182	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANKO POLSKA S.A.	10 500	1 548	30.12.2019
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	0	31.05.2023
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	1 050	365	30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	44 587	12 998	30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	9 000	0	30.09.2021
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	9 992	8 541	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	8 151	30.09.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	60 000	24 977	30.11.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	21 100	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	7 440	0	15.02.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	11 970	0	15.02.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	22 500	13 348	06.06.2020
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANKO POLSKA S.A.	49 500	29 182	02.05.2028
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>				
	-	-	-	-
Razem	-	420 951	120 210	-

Grupa JHM DEVELOPMENT

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. dotyczącego kredytu zaciągniętego na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 31.12.2018r.

Lp.	Na czyją rzecz	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2019r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	1.828	31.12.2024

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowych na zabezpieczenie zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji Sp. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowani Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy na zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2019r

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Wartość zabezpieczenia	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz ZGN Dzielnicy Białołęka	1 800	01.07.2020	Zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy
2	Miasto Stołeczne Warszawa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Warszawa ul.Marywilska44	2 150	20.06.2020	Zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2019r. PBDiM Kobylarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobylarnia S.A. stan na 30.06.2019r w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2018r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	30 000	-	12.02.2021r.
2	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	15 000	14 825	31.03.2020r.

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem. Umowa ma celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

- wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązаныmi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,

- wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługiwac będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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

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.

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 dlatego też jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2019r – do 30.06.2019r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	240 377	194 667
Z tytułu usunięcia wad i usterek	82 980	82 980
Z tytułu zapłaty wierzytelności	16 873	
<u>Razem</u>	<u>340 230</u>	<u>277 647</u>

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W związku z planowanym przejściem pełnej kontroli przez spółkę MIRBUD S.A. („Spółka”) i uzyskaniem statusu jedyne go akcjonariusza w spółce zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. siedzibą w Skierniewicach, co ma umożliwić następnie zniesienie dematerializacji akcji JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofanie ich z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 10/2019 w dniu 17.05.2019r NWZA MIRBUD S.A. podjęło uchwały nr 4/2019 w sprawie: emisji przez spółkę MIRBUD S.A. 7.684.760 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii F oraz 6.377.778 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii G z wyłączeniem prawa poboru uprawniających ich posiadaczy do

objęcia akcji Spółki z wyłączeniem prawa poboru oraz nr 5/2019 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w drodze emisji akcji serii J oraz serii K z wyłączeniem prawa poboru i zmiany statutu spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. do przyjęcia tekstu jednolitego statutu.

W oparciu o obie uchwały wyemitowane będą warranty subskrypcyjne Spółki serii F i G („Warranty”) i akcje Spółki serii J i K („Akcje”) zostały zaoferowane do objęcia akcjonariuszom mniejszościowym JHM DEVELOPMENT S.A. (innym niż Spółka), którzy złożą na rzecz Spółki ważną ofertę sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A. w odpowiedzi na ogłoszone przez Spółkę zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A..

W dniu 05.07.2019r Emitent zakończył skup akcji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. (raport 33/2019).W odpowiedzi na ogłoszenie o Skupie złożono oferty sprzedaży akcji Spółki Zależnej opiewające łącznie na 1.939.926 akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 2,80 procent wszystkich akcji Spółki Zależnej.

W dniu 10.07.2019r Emitent zakończył emisję publiczną akcji serii J.(raport 34/2019). W wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii F Spółki objętych zostało 2.873.947 Akcji Serii J, które zostaną wydane akcjonariuszom poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych.

W związku z zarejestrowaniem przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 12 lipca 2019 r. 2 873 947 akcji serii J Emitenta („**Akcje Serii J**”) nastąpiło ich wydanie osobom, które objęły Akcje Serii J w ramach warunkowego podwyższenia kapitału poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych. W związku z wydaniem Akcji Serii J, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 8 249 250,00 zł do kwoty 8 536 644,70 zł, tj. o kwotę 287 394,70 zł . Z uwagi na specyficzny charakter emisji wpływy z emisji 2 873 947 akcji w wysokości 3 103 862,76 zł w całości zostały wydatkowane na skupione akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A..

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

26 kwietnia 2019 r Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A. uchwałą 17/2019 (Rep. A nr 3761/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 6.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 20 maja 2019 r. W dniu 31.07.2019 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 6.000.000,00 zł.

17 czerwca 2019 r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą 4/2019 (Repetytorium A nr 5323/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 6.000.000,00 zł do kwoty 11.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii D o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 05 sierpnia 2019 r. Do dnia publikacji sprawozdania Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nie dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 11.000.000,00 zł.

Wpływy z podwyższenia kapitału zostaną przeznaczone na sfinansowanie wkładu własnego w realizowana inwestycje budowy siedziby Spółki i kontraktów budowlanych w sektorze inżynierjno drogowym.

EXPO MAZURY S.A.

W dniu 10 sierpnia 2018r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęto uchwałę, w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie przyznania Zarządowi Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego oraz prawa pozbawienia poboru dotychczasowych akcjonariuszy w ramach podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału zakładowego.

W dniu 31 października 2018r Zarząd EXPO MAZURY S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 7.000.000 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego nowych akcji zwykłych imiennych serii „F” o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w ramach subskrypcji prywatnej i wyłączenia prawa poboru.

W dniu 22 stycznia 2019r EXPO MAZURY S.A. zawarły z MIRBUD S.A. umowę objęcia 7.000.000 akcji serii „F” w drodze subskrypcji prywatnej.

W dniu 16 maja 2019r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego kapitał został zarejestrowany zarejestrował podwyższenie kapitału.

W dniu 26 kwietnia 2019 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 3768/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 137.928.000,00 zł tj. o kwotę 7.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda Akcja. Na dzień 30.06.2019r. ustalona kwota z podwyższenia kapitału nie została w pełni wpłacona. Kapitał nie został zarejestrowany.

Pozyskane z emisji środki zostały przeznaczone na przystosowanie hali wystawienniczej pldla potrzeb wynajmu IKEA INDUSTRY i sfinansowanie bieżącej działalność Spółki

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» ustalony został w wysokości 1.900.000 UAH (wg. kursu NBP z dnia 30.06.2019r 271.130 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 185.030,52 zł. Wpływy z podwyższenia kapitału zostały wykorzystane na sfinansowanie bieżącej działalności spółki.

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

4.13. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Od dnia 01.04.2018r roku do dnia 31.03.2019r MIRBUD S.A. objęta była ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2018 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 12/MIRBUD/2018”

Od dnia 01.04.2019r roku do dnia 31.03.2020r MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 22.03.2019 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 13/MIRBUD/2017”

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka MIRBUD S.A.; PBDiM KOBYLARNIA S.A.; JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i EXPO MAZURY S.A. zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk z AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. na okres od 06.09.2018 do 05.09.2019.

5.2. Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej

MIRBUD S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2019-01-17	44.550	Uniwersytet Medyczny w Lublinie	Budowa hali widowiskowo - sportowej Uniwersytetu Medycznego w Lublinie wraz z zewnętrznymi boiskami
2019-02-26	27.670	CHROMAVIS SERVICE Sp. z o.o.	Budowa hali magazynowej wraz z częściami socjalno-biurowymi
2019-03-07	51.440	Stop Shop Poland sp. z o.o.	Budowa obiektu handlowego pn. „Park Handlowy Stop Shop” - Etap I i II w Białkach k/Siedlec.
2019-04-18	696.748	Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	„Projekt i budowa autostrady A-1 Tuszyn (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B - węzeł Betchatów (bez węzła) – węzeł Kamieński (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00”
2019-05-08	49.296	Zotefoams plc	Budowa hali produkcyjno-magazynowej zlokalizowanej w Skarbimierzu wraz z niezbędną infrastrukturą
2019-05-21	542.839	Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)
2019-05-22	Hala „A” (I etap): 7.612.441,22 EUR netto	Panattoni Development Europe Sp. z o.o.	Budowa Centrum Produkcyjno-Logistyczno-Magazynowego

	Hala „B” (II etap): 5.600.000,00 EUR netto.		
2019-06-05	129.000 brutto	Miasto Łódź	Rozbudowa stadionu miejskiego przy al. Unii Lubelskiej 2 w Łodzi w trybie 'zaprojektuj i wybuduj'

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2019-30.06.2019r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2019-03-01	6 625,00	Gmina Nowa Sól – Miasto ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 12 67 – 100 Nowa Sól	Rozbudowa drogi gminnej nr 102402F ul. A. Fredry w Nowej Soli.
2019-03-07	2 436,00	Powiat Średzki Ul. Wrocławska 2 55-300 Środa Śląska	Przebudowa i modernizacji drogi powiatowej nr 2091D od Udanina do Konar wraz z chodnikami i ścieżką bitumiczną Udanin-Piekary (etap I)
2019-04-18	14 624,00	Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad	Remont jezdni południowej autostrady A4 na odc. Węzeł Krapkowice – Węzeł Kędzierzyn-Koźle od km 256+740 do km 264+035
2019-04-29	15 106,00	Województwo Kujawsko – Pomorskie Plac Teatralny 2 87-100 Toruń w imieniu którego działa Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy ul. Dworcowa 80, 85-010 Bydgoszcz	1. Rozbudowa odcinka drogi wojewódzkiej nr 223 – ulicy Szubińskiej w Białych Błotach na odcinku od km 3+200 do km 3+900 (w tym budowa ronda w ciągu drogi wojewódzkiej stanowiącego połączenie komunikacyjne drogi powiatowej nr 1537C relacji Trzciniec – Ciele -Kruszyny Krajeński oraz drogi gminnej na Miedzyń) wraz z jego odwodnieniem i oświetleniem oraz przebudową pozostałych sieci kolidujących z ww. inwestycją – ZADANIE 1 (zadanie własne Województwa Kujawsko – Pomorskiego) 2. Budowa drogi gminnej relacji Białe Błota – osiedle Miedzyń w Bydgoszczy od km 0+060,15 do km 0+523,75 oraz drogi gminnej relacji Białe Błota – droga powiatowa 1537C do Trzcińca w Białych Błotach – od km 0+021,65 do km 0+551,40 – ZADANIE 2 (zadanie własne Gminy Białe Błota)
2019-04-30	25 684,00	Konsorcjum Firm: 1) Przedsiębiorstwo Usług Technicznych INTERCOR” Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Okólnej 10, 42-400 Zawiercie - Lider Konsorcjum 2) Trakcja PRKiL S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Złota 59 XVIII p., 00-120 Warszawa (Partner Konsorcjum), reprezentowany przez Lidera Konsorcjum	Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy- Bydgoszcz – granica województwa kujawsko – pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 4 części. Część 1 – Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Aleksandrowo (z węzłem) do węzła Tryszczyn (z węzłem) o długości około 14,7 km - ułożenie masy bitumicznej S5 odc.3

Ponadto spółka wykonuje wiele kontraktów o wartości poniżej 2 mln. zł. netto

JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie, który obejmuje sprawozdanie spółka nie zawarła znaczących umów.

EXPO MAZURY S.A.

W okresie, który obejmuje sprawozdanie spółka nie zawarła znaczących umów.

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

MIRBUD S.A.

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2019-07-03	49.693	Miasto Stołeczne Warszawa, Dzielnica Praga Południe	Budowa zespołu szkolno-przedszkolego w rejonie ul. Nowaka-Jeziorańskiego
2019-07-05	30.528	Miasto Opole	Budowa obiektu hali sportowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zagospodarowaniem terenów przyległych na cele sportowe oraz rozbiórka istniejącego budynku hali „CIEPLAK” w Opolu
2019-07-26	21.459	EQlibrium II Sp. z o.o	Budowa budynku biurowego EQlibrium II z lokalami usługowymi w części parteru, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną przy ul. Wschowskiej 8 w Warszawie.

PBDIM KOBYLARNIA S.A.

Po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zdarzenia i umowy zawarte, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
01.07.2019	28 920	WAMA Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Józefa Czyżewskiego 8-10/1B, 81-706 Sopot	Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z kondygnacją podziemną o funkcji parkingu wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki.

Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

EXPO MAZURY S.A.

Po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zdarzenia i umowy zawarte, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

6. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2019.

8. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU

Przychody Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie.

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależy przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- rozwoju rynku wystawienniczego i targowego.

Czynników wewnętrznych

- dobrej kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2019 – 2022,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2019 – 2022,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumii, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,

- dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. oraz utrzymania poziomu komercjalizacji
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 30.06.2019 roku na należności te składają się należności od następujących podmiotów:

- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 9 103 tys. zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności
- RADMAX P Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 2 681 tys.zł. Emitent zlecił egzekwowanie należności Komornikowi Sądowemu.
- F-Grup Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 8 934 tys. zł. Dłużnik jest w upadłości. W dniu 09.11.2018r Syndyk masy upadłościowej złożył w Sądzie listę uznanych wierzytelności F-Group w łącznej kwocie 33.152 tys. zł. w tym wierzytelności MIRBUD S.A. wobec upadłego zostały uznane w łącznej kwocie 8.934 tys. zł. Opierając się na wcześniejszych wyliczeniach Zarządcy Przymusowego, wartość masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k.a szacowana jest w przypadku sprzedaży wymuszonej na kwotę nie niższą niż 58.100.000,00 zł, co pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli. Postanowieniem z dnia 13.03.2019r Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych uznał czynność przeniesienia własności ww. nieruchomości za bezskuteczną i nakazał zwrot nieruchomości do masy upadłościowej, postanowienie jest prawomocne.

Zarząd w celu oceny skuteczności ściągłości należności przeterminowanych powyżej 365 dni i oszacowania ryzyka dokonał analizy ww. zakresie w oparciu o dane za lata 2015-2017. W wyniku analizy ustalono, że w badanym okresie Emitent odzyskał wszystkie należności z tego przedziału wiekowego.

Perspektywy rozwoju działalności Emitenta zostały przedstawione w punkcie 4.4 niniejszego sprawozdania.

9. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

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

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

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 Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów 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 opinii i raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej, jak jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2018 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.

11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

11.1. Akcjonariat

11.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2019 z dnia 31.05.2019r. postanowiło wyłączyć od podziału zysk za rok 2018 w kwocie 6.271.131,48 zł i przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

W okresie 01.01-30.06.2019 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.05.2019 r., podjęło uchwałę nr 9A/2019 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i postanowiło zysk netto w kwocie 10.636.124,84 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółka JHM DEVELOPEMENT S.A. uzyskała informację o wniesieniu przez akcjonariuszy mniejszościowych pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 10/2019 z dnia 12.07.2019 r. Dnia 20.08.2019r. Spółka złożyła odpowiedź na pozew z wnioskiem o jego oddalenie w całości.

11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

11.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2019r 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		

W związku z planowanym przejęciem pełnej kontroli przez spółkę MIRBUD S.A. („Spółka”) i uzyskaniem statusu jedyne go akcjonariusza w spółce zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. siedzibą w Skierniewicach, co ma umożliwić następnie zniesienie dematerializacji akcji JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofanie ich z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 10/2019 NWZA MIRBUD S.A. w dniu 17.05.2019r podjęło uchwały nr 4 w sprawie: emisji przez spółkę MIRBUD S.A. 7.684.760 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii F oraz 6.377.778 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii G z wyłączeniem prawa poboru uprawniających ich posiadaczy do objęcia akcji Spółki z wyłączeniem prawa poboru oraz nr 5 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w drodze emisji akcji serii J oraz serii K z wyłączeniem prawa poboru i zmiany statutu spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. do przyjęcia tekstu jednolitego statutu.

W oparciu o obie uchwały wyemitowane warrantów subskrypcyjne Spółki serii F i G („Warranty”) i akcje Spółki serii J i K („Akcje”) będą zaoferowane do objęcia akcjonariuszom mniejszościowym JHM DEVELOPMENT S.A. (innym niż Spółka), którzy złożą na rzecz Spółki ważną ofertę sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A. w odpowiedzi na ogłoszone przez Spółkę zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A..

W dniu 10 czerwca 2019 roku dostarczono do Emitenta Postanowienie o rejestracji w dniu 07 czerwca 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany Statutu Spółki przyjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 17 maja 2019 roku uchwałą nr 5/2019, w zakresie zmiany dotychczasowej treści §10a Statutu Spółki, który otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie niższą niż 0,10 złotych i nie wyższą niż 1.406.253,80 złotych poprzez emisję:

- a) nie więcej niż 7.684.760 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 złotych każda, w celu przyznania prawa do objęcia akcji serii J posiadaczom warrantów subskrypcyjnych Spółki serii F wyemitowanych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 4/2019 z dnia 17 maja 2019 roku, oraz
- b) nie więcej niż 6.377.778 akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 złotych każda, w celu przyznania prawa do objęcia akcji serii K posiadaczom warrantów subskrypcyjnych Spółki serii G, wyemitowanych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 4/2019 z dnia 17 maja 2019 roku.”

W dniu 13 czerwca 2019 Emitent opublikował memorandum informacyjne o czym poinformował raportem bieżącym nr 26/2019 „Publikacja memorandum informacyjnego, rozpoczęcie oferty akcji serii J Spółki oraz skupu akcji spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach”,

W dniu 05 lipca 2019r Emitent zakończył skup akcji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. (informacja w raporcie bieżącym 33/2019).W odpowiedzi na ogłoszenie o Skupie złożono oferty sprzedaży akcji Spółki Zależnej opiewające łącznie na 1.939.926 akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 2,80 procent wszystkich akcji Spółki Zależnej.

W dniu 10 lipca 2019r Emitent zakończył emisję publiczną akcji serii J.(informacja w raporcie bieżącym 34/2019). W wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii F Spółki objętych zostało

2.873.947 Akcji Serii J, które zostaną wydane akcjonariuszom poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych.

W związku z zarejestrowaniem przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 12 lipca 2019 r. 2 873 947 akcji serii J Emitenta („**Akcje Serii J**”) nastąpiło ich wydanie osobom, które objęły Akcje Serii J w ramach warunkowego podwyższenia kapitału poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych. W związku z wydaniem Akcji Serii J, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 8 249 250,00 zł do kwoty 8 536 644,70 zł, tj. o kwotę 287 394,70 zł.

Po wydaniu Akcji Serii J kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 85 366 447 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, dających łącznie prawo do 85 366 447 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30.06.2019 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	34 189 333	41,45%	34 189 333	41,45%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	38 110 118	46,19%	38 110 118	46,19%
Razem	82 492 500	100,00%	82 492 500	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	34 189 333	40,05%	34 189 333	40,05%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	11,94%	10 193 049	11,94%
Pozostali akcjonariusze	40 984 065	48,01%	40 984 065	48,01%
Razem	85 366 447	100,00%	85 366 447	100,00%

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

26 kwietnia 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A. uchwałą 17/2019 (Rep. A nr 3761/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 6.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 20 maja 2019 r. W dniu 31.07.2019 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 6.000.000,00 zł.

17 czerwca 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą 4/2019 (Repetytorium A nr 5323/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 6.000.000,00 zł do kwoty 11.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii D o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 05 sierpnia 2019 r. Do dnia publikacji sprawozdania Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nie dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 11.000.000,00 zł

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30 czerwca 2019 roku.

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 JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2019 r.

LP	Seria akcji	Liczba akcji	Cena nominalna [PLN]	Kapitał zarejestrowany [PLN]	Data rejestracji	Sposób pokrycia
1	A1	27 497 500	2,50	68 743 750	21.11.2014	gotówka
2	A2	41 702 500	2,50	104 256 250	21.11.2014	gotówka
RAZEM		69 200 000		173 000 000		

Wysokość kapitału zakładowego w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie uległa zmianie.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2019 r.

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	4 305 000	6,22%
Pozostali akcjonariusze	5 187 213	7,50%
Razem	69 200 000	100,00%

W dniu 9 lipca 2019 r. raportem bieżącym nr 33/2019 Emitent poinformował o „Zakończeniu skupu akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A.”. W wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki zależnej Emitenta JHM DEVELOPMENT S.A. („Spółka Zależna”), będących wynikiem przeprowadzonego przez Emitenta skupu akcji Spółki Zależnej, w dniu 12 lipca 2019 r. Emitent nabył 1 939 926 (słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć) akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 2,80 procent wszystkich jej akcji

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia sprawozdania

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	61 647 713	89,09%
Jerzy Mirgos	4 305 000	6,22%
Pozostali akcjonariusze	3 247 287	4,69%
Razem	69 200 000	100,00%

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 800 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 30.06.2019r wynosiła 70 000 tys. zł, a jedynym udziałowcem jest Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2019 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	100,00%
Razem	1 339 800	100,00%

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2019r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 9 000,65 tys. zł (dziewięć milionów sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzielił się na 180 013 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 czerwca 2019 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	180 013	100,00%
Razem	180 013	100,00%

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2019r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2019 roku

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

EXPO MAZURY S.A.

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	21 428 000	1,00 zł	21 428 000	gotówka	17.04.2014r.
2	B	64 000 000	1,00 zł	64 000 000	gotówka	25.11.2015r..
3	C	11 500 000	1,00 zł	11 500 000	gotówka	03.10.2016r.
4	D	20 000 000	1,00 zł	20 000 000	gotówka	26.05.2017r.

5	E	9 000 000	1,00 zł	9 000 000	gotówka	07.09.2018r.
6	F	7 000 000	1,00 zł	7 000 000	gotówka	06.05.2019r.
Razem		132 928 000		132 928 000		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2019 roku była następująca:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	90 000 000	67,71%	90 000 000	67,71%
GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	100	0,00%	100	0,00%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	39 427 900	29,66%	39 427 900	29,66%
MARYWILSKA 44 SP. Z O.O.	3 500 000	2,63%	3 500 000	2,63%
RAZEM	132 928 000	100,00 %	132 928 000	100,00 %

W dniu 10 sierpnia 2018r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęto uchwałę, w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie przyznania Zarządowi Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego oraz prawa pozbawienia poboru dotychczasowych akcjonariuszy w ramach podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału zakładowego.

W dniu 31 października 2018r Zarząd EXPO MAZURY S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 7.000.000 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego nowych akcji zwykłych imiennych serii „F” o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w ramach subskrypcji prywatnej i wyłączenia prawa poboru.

W dniu 22 stycznia 2019r EXPO MAZURY S.A. zawarły z MIRBUD S.A. umowę objęcia 7.000.000 akcji serii „F” w drodze subskrypcji prywatnej.

W dniu 16 maja 2019r. Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego kapitał został zarejestrowany zarejestrował podwyższenie kapitału.

W dniu 26 kwietnia 2019 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 3768/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 137.928.000,00 zł tj. o kwotę 7.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda Akcja. Na dzień 30.06.2019r. ustalona kwota z podwyższenia kapitału nie została w pełni wpłacona. Kapitał nie został zarejestrowany

Na dzień 30.06.2019r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 132 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000 UAH (wg. kursu NBP z dnia 30.06.2019r 271.130 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 185.030,52 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

11.1.4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta

MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2019 roku i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2019r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	34 189 333 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 418 933,3zł	41,45%
RAZEM		34 189 333 akcji	41,45%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień zatwierdzenia sprawozdania

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	34 189 333 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 415 933,3zł	40,05%
RAZEM		34 189 333 akcji	40,41%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2019 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2019

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	4 305 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 11 012 500 zł	6,2%
Regina Biskupska	Prezes Zarządu	4 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 10 000 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%
RAZEM		4 317 000	6,22%

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

W pozostałych Spółkach z Grupy Kapitałowej członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadają akcji oraz opcji na akcje Spółek.

11.1.5. Informacje o znanych emitentowi umowach, w tym zawartych po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Na dzień 30.06.2019r oraz po dniu bilansowych do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w raportach bieżących i związanymi z wykupem akcji JHM DEVELOPEMENT S.A. emitent nie miał informacji o umowach, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy emitenta.

11.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce programy akcji pracowniczych nie występują

11.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za IH 2019r.

W pierwszej połowie 2019 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2019– 30.06.2019

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 01.01.2019r – 30.06.2019 roku uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 31 maja 2019r)
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31 maja 2019r)
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej (do 24 czerwca 2019r)
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej (od 31 maja 2019r.)

W dniu 31 maja 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło następujące uchwały:

- Uchwałę nr 20/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pani Agnieszki Bujnowskiej,
- Uchwałę nr 21/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Andrzeja Zakrzewskiego,
- Uchwałę nr 22/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Waldemara Borzykowskiego,
- Uchwałę nr 23/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Wiesława Krzysztofa Kosonoga,
- Uchwałę nr 24/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pani Wiktorii Braun.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019– 30.06.2019

Imię i nazwisko	Stanowisko
Regina Biskupska	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu

Skład i zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 31.05.2019)
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31.05.2019)
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Andrzej Ładyński	Prezes Zarządu
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Tomasz Jaśkiewicz	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Podemski	Członek Rady Nadzorczej (do 26.04.2019)
Anna Maria Więzowska	Członek Rady Nadzorczej (od 26.04.2019)

EXPO MAZURY S.A.

W okresie od 01.01.2019r. do 30.06.2019. Zarząd EXPO MAZURY S.A. uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Beata Maly-Kaczanowska	Prezes Zarządu
Katarzyna Jursza	Członek Zarządu (do 31.03.2019)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie 01.01.2019r – 30.06.2019 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Andrzej Ładyński	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Fingas	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Konarska	Członek Rady Nadzorczej

Marywilska 44 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r Zarząd MARYWILSKA 44 sp. z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019

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

JHM 1 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2019r do 30.06.2019r Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pan Sławomir Siedlarski - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2018r do 30.06.2019r Zarząd JHM 2 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pani Regina Biskupska - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

11.5. 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.

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

11.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2019r–30.06.2019r

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	581	0	0	0	0	221	372	1 174
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	515	0	0	0	0	0		515
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	340	0	0	0	0	0	22	362
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	340	0	0	0	0	0		340
Ewa Przybył	Prokurent	157	0	0	0	0	0		157
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0		15
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	38	56
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	8	23
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	9	27
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28	0	0	0	0	0	25	53
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0		15

Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	4				4
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	3				3
RAZEM		2 049		221	474	2 744

W okresie od 01.01.2019-30.06.2019r członkowie organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących Emitenta nie otrzymywali z tytułu pełnionej funkcji, nagród lub korzyści za wyjątkiem wynagrodzeń wskazanych w tabeli powyżej.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2019r–30.06.2019r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	569	0	0	0	0	569
Rada Nadzorcza	53	0	0	0	0	53
łącznie	622	0	0	0	0	622

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w PBDiM KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2019–30.06.2019r

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania i zatrudnienia	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	592	0	0	0	0	592
Rada Nadzorcza	28	0	0	0	0	28
Razem	620	0	0	0	0	620

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019–30.06.2019r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	460	0	0	0	0	460
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
łącznie	500	0	0	0	0	500

EXPO MAZURY S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w EXPO MAZURY S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2019–30.06.2019r

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	102	0	0	0	0	102
Rada Nadzorcza	31	0	0	0	0	31
łącznie	133	0	0	0	0	133

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 - 30.06.2019 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 - 30.06.2019 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

11.6.1. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie;

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

11.6.2. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami,

Na 30.06.2019r Spółki z Grupy nie posiadały zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących oraz zobowiązań związanych z tymi emeryturami.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

11.8. 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.

11.9. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2019r 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.	288	87
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	295	46
JHM DEVELOPMENT S.A.	23	13
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	1
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
EXPO MAZURY S.A.	22	11
ТОВ «МІРБУД»	0	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2019r do dnia 30.06.2019r 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.

11.10. Polityka różnorodności

Grupa Kapitałowa MIRBUD nie posiada opracowanej polityki różnorodności. Spółka zatrudnia osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe nie różnicując wieku lub płci. Wybór kadr zależy w zupełności od osiągnięć, skuteczności oraz profesjonalizmu poszczególnych kandydatów. Szczegółowe dane dotyczące zatrudnienia wg płci i wieku, a także osób pochodzących z lokalnej społeczności znajdują się w raporcie niefinansowym

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

W dniu 09.07.2018r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z POLAUDIT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. J. Ficowskiego 15 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000020996 oraz wpisana pod nr 552 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowę na przeprowadzenie:

- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2018 – 30.06.2018r. – kwota wynagrodzenia – 9 tys. zł netto
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2018 – 30.06.2018r. – kwota wynagrodzenia 10 tys. zł netto
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r. – kwota wynagrodzenia 15 tys. zł netto

- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r. – kwota wynagrodzenia 16 tys. zł netto
- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2019 – 30.06.2019r. – kwota wynagrodzenia 9 tys. zł netto
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2019 – 30.06.2019r. – kwota wynagrodzenia 10 tys. zł netto
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2019 – 31.12.2019r. – kwota wynagrodzenia 15 tys. zł netto
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2019 – 31.12.2019r. – kwota wynagrodzenia 16 tys. zł netto.

Dodatkowe informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta znajdują się w notcie nr 27 do jednostkowego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018r

Przed zawarciem ww. umowy Emitent nie korzystał z usług firmy audytorskiej POLAUDIT sp. z o.o.. Wyboru firmy audytorskiej z pośród firm zarekomendowanych przez komitet audytu dokonała rada nadzorca na podstawie uchwały X/2018 z dnia 11 maja 2018r.

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

11.12. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wiarygodności Emitenta lub jednostki od niego zależnej.

Na dzień 30.06.2019r toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 22.179 tys. zł.

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania.

Na dzień 30.06.2019r toczyły się sprawy sądowe dotyczące wiarygodności z powództwa Emitenta sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 20.620 tys zł.

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności.

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

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD S.A. zasad ładu korporacyjnego w roku 2019 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 70 ust. 6 pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018

roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim i opublikowane jako element Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2018

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu