



**GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD**



# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD**

**01 STYCZNIA 2017 - 31 GRUDNIA 2017**



**GENERALNY**



**WYKONAWCA**



**mirbud®**



# Spis treści

## Spis treści

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 31.12.2017r i 31.12.2016r. ....	15
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi. ....	18
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....	19
4.1.	Charakterystyka rynku.....	19
4.2.	Perspektywy rynku .....	20
4.3.	OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK w 2017r. ....	21
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu.....	30
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	30
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	32
4.6.1.	Odbiorcy .....	32
4.6.2.	Dostawcy .....	33
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD .....	34
4.8.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	39
4.9.	Czynniki ryzyka .....	40
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	49
4.10.1.	Kredyty i pożyczki .....	49
4.10.2.	Pożyczki udzielone.....	52
4.10.3.	Poręczenia i gwarancje .....	52
4.11.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji .....	55
5.	Najważniejsze umowy .....	56
5.3.	Umowy ubezpieczenia .....	56
5.4.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	56
5.5.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	61

6.	ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	63
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE .....	63
8.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2017r. ....	64
9.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności emitenta.....	64
10.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową .....	65
11.	Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.....	65
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	66
12.3.	Akcjonariat.....	66
12.3.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r.....	66
12.3.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych.....	67
12.3.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy .....	67
12.3.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	72
12.4.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2017r. ....	73
12.5.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	73
12.6.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy .....	73
12.7.	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. ....	76
12.8.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	77
12.9.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	79
12.10.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A. ....	79
12.11.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki .....	79
12.12.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	79
12.13.	Pracownicy.....	80
12.14.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	80
13.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A. ....	84
13.3.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A. ....	84

13.4.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady .....	84
13.5.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	86
13.6.	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji .....	86
13.7.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	87
13.8.	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu .....	87
13.9.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych .....	87
13.10.	Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A. ....	87
13.11.	Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. ....	88
13.12.	Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających.....	91
13.13.	Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. ....	93

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do 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 rok 2016.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

### 2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności.

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 700 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 Marywilka 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 dot. 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.

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



#### 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.

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

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

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

Spółka została wpisana do rejestru prowadzonego przez Departament Ministerstwa Sprawiedliwości Miasta Astana w Republice Kazachstanu. pod numerem 36995-1901-TOO/HY/ w dniu 07.06.2010r. Na dzień 31.12.2017r działalność Spółki była zawieszona.

<b>Pełna nazwa jednostki:</b>	<b>MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.</b>
<b>Siedziba jednostki:</b>	Astana
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>NIP:</b>	620-200-358-701
<b>REGON:</b>	100640000567
<b>Dane adresowe:</b>	ul. Imanowa 19, 010000 Astana
<b>Kraj siedziby:</b>	Kazachstan



#### 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 370 000,00 UAH. Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. w Polsce.

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

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

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

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

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

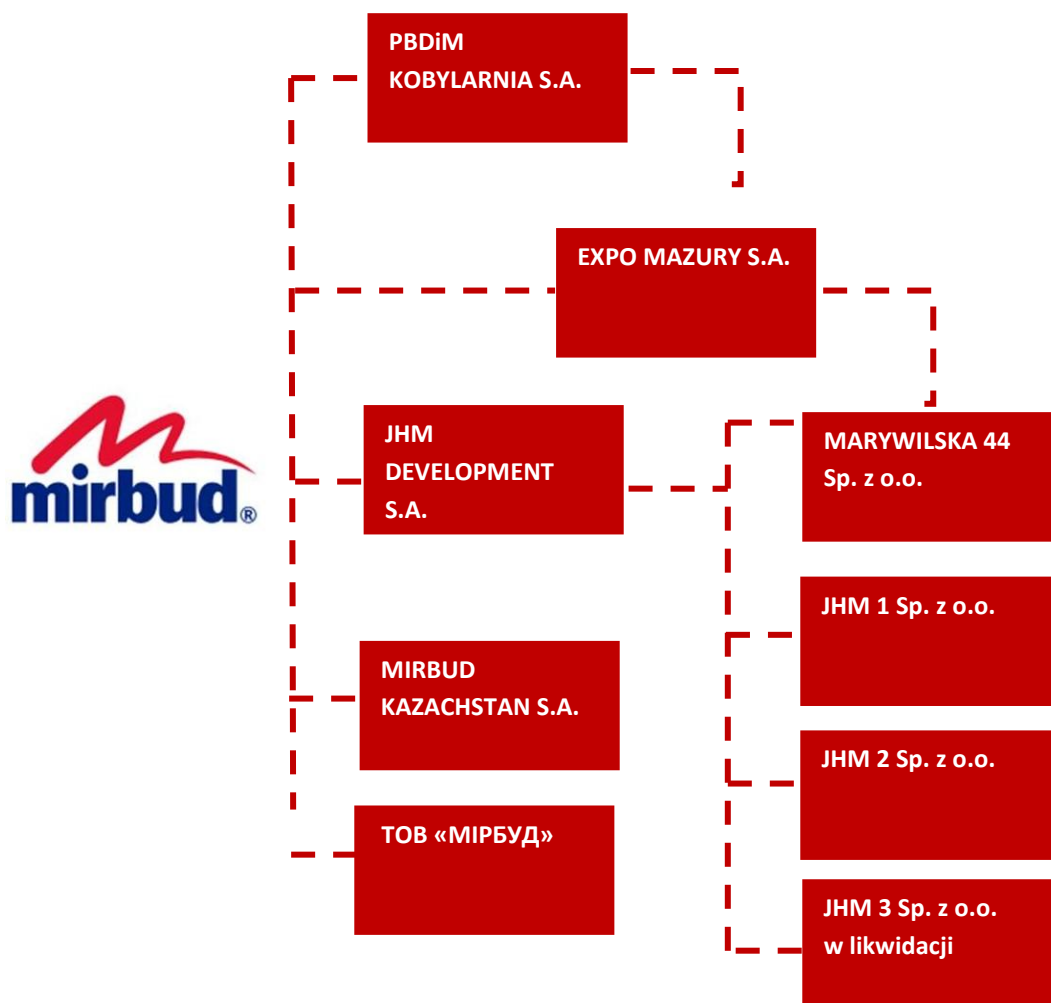
**Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o.-w likwidacji**

Spółka powstała 03.08.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3920/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000429905 w dniu 14.08.2012r. Na dzień niniejszego sprawozdania sąd dokonał rejestracji firmy, pod którą działa spółka na „JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji”

<b>Pełna nazwa jednostki:</b>	<b>JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji</b>
<b>Siedziba jednostki:</b>	Skierniewice
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>NIP:</b>	836-185-72-52
<b>REGON:</b>	101451240
<b>Dane adresowe:</b>	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Tel/fax</b>	+ 48 (46) 833 95 89

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD przedstawiona jest na poniższym schemacie

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000	86,28%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	100%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	1 000	100%
EXPO MAZURY S.A.	116 928	63,29%

Dnia 02.11.2016 roku aktem notarialnym (Rep. A nr 4198/2016) ustanowiono uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego EXPO MAZURY S.A. o kwotę 20.000.000 zł w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „D” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1 zł każda. Akcje zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej podmiotom wskazanym przez Zarząd Spółki. Umowy ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zawarte nie wcześniej niż 27.11.2016r i nie później niż 30.04.2017r.

W dniu 26 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie z kwoty 96 928 000,00 zł do kwoty 116 928 000,00 zł w drodze emisji akcji serii „D” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda. Akcje serii „D” objął Emitent.

Dnia 09.12.2016 roku pomiędzy firmą Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A (Kupujący) oraz MIRBUD S.A. (Sprzedający) została zawarta umowa sprzedaży akcji imiennych EXPO MAZURY S.A. serii A o wartości nominalnej 1,00 złoty każda, w pełni opłaconych, o łącznej wartości nominalnej 21.427.900,00 złotych, w kapitale zakładowym spółki EXPO MAZURY S.A. W umowie ustalono termin zapłaty do 30.06.2017r. Do dnia bilansowego - 31.12.2017r Kupujący dokonał zapłaty całej kwoty 21.427.900,00 zł.

4 grudnia 2017 roku aktem notarialnym repertorium A nr 3430/2017 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 27 072 000,00 poprzez emisję 27 072 000 akcji imiennych serii E o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej t.j. 1 zł każda akcja w ramach subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru. Na dzień 31.12.2017r akcje serii E nie zostały objęte.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
Marywińska 44 Sp. z o.o.	70 000	100,00%
JHM 1 Sp. z o.o.	8 941	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji	5	100,00%

Tabela: Struktura udziałów Marywilska 44 Sp. z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	116 928	3,00%

Tabela: Struktura udziałów PBDiM Kobyłarnia S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	116 928	33,72%

### 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, szeregowe 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,.
- Miękini 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 **MIRBUD – KAZACHSTAN Spółka z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- /// Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **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 publicznych 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, a zarazem drugi pod względem powierzchni w kraju. 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

**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 niemieskalnych
- /// kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- /// wynajem i zarządzanie nieruchomościami



Spółka **Marywilka 44**, 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 **Marywilka 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.

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

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

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 31.12.2017r i 31.12.2016r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 i 31 grudnia 2016 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2017	% udział w całości aktywów	31.12.2016	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>539 276</b>	<b>54%</b>	<b>512 213</b>	<b>54%</b>	<b>27 063</b>	<b>5%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	273 942	27%	272 621	29%	1321	0%
Nieruchomości inwestycyjne	210 468	21%	179 731	19%	30 737	17%
Wartości niematerialne	16 911	2%	17 372	2%	-461	-3%
Aktywa finansowe długoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	213	0%	6 192	1%	-5 979	-2 907%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	15 907	2%	16 327	2%	-420	-3%
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 852	2%	18 684	2%	1 168	6%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane ( w tym rozliczenia międzyokresowe)	1 983	0%	1 286	0%	697	54%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>465 247</b>	<b>46%</b>	<b>443 454</b>	<b>46%</b>	<b>21 793</b>	<b>5%</b>
Zapasy	172 636	17%	183 484	19%	-10 848	-6%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	2 603	0%	0	0%	2 603	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	236 851	24%	209 399	22%	27 452	13%
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	2 978	0%	3 500	0%	-522	-15%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46 544	5%	44 486	5%	2 058	5%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	3 635	0%	2 585	0%	1 050	41%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%	0	
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 004 523</b>	<b>100%</b>	<b>955 667</b>	<b>100%</b>	<b>48 856</b>	<b>5%</b>

Na dzień 31.12.2017r w porównaniu do końca roku 2016 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD nie uległa znaczącym zmianom.



Wartością dominującą są aktywa trwałe, które stanowią na dzień 31.12.2017r. 54% aktywów Grupy ogółem (bez zmian w porównaniu do roku 2016).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 27% aktywów (spadek udziału o 1 p.p. versus rok 2016) 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.) stanowiące 21% aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią na dzień 31.12.2017r 46% całości aktywów Grupy MIRBUD (bez zmian w stosunku do końca 2016r). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: zapasy, (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 2 p.p. w porównaniu z rokiem 2016 i stanowi 17% całości aktywów, należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 24% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 2 p.p. stosunku do roku 2016) oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 5% aktywów Grupy.

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- /// realizacją inwestycji dla spółki MLP gdzie umowy termin płatności wynosi 60 dni,
- /// zakończeniem realizacji kolejnych etapów inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. i przystąpieniem do inwestycji deweloperskich w Katowicach, Rumi, Koninie, Łowiczu,
- /// realizacją inwestycji drogowych dla GDDKiA (łąznika obwodnicy Inowrocławia i fragment drogi ekspresowej S-3, fragmentu drogi ekspresowej S-5), które charakteryzują się wydłużonym okresem odbioru poszczególnych etapów prac umożliwiającym fakturowanie,
- /// zakończeniem inwestycji rozbudowy Centrum Targowego Marywilska 44 sp. z o.o.
- /// wniesieniem przez Spółki z Grupy dopłat do kapitału w spółce EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 i 31 grudnia 2016 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2017	% udział w całości pasywów	31.12.2016	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	355 866	35%	330 764	35%	25 102	8%
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	1%	8 249	1%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki	22 798	2%	19 479	2%	3 319	17%
Pozostałe kapitały	270 555	27%	251 077	26%	19 478	8%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	54 264	5%	51 959	5%	2 305	4%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	311 715	31%	326 985	34%	-15 270	-5%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 843	3%	22 615	2%	4 228	19%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	2 408	0%	1 650	0%	758	46%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	177 936	18%	194 138	20%	-16 202	-8%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	49 052	5%	44 058	5%	4 994	11%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	55 476	6%	64 524	7%	-9 048	-14%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	336 472	34%	297 917	31%	38 555	13%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	2 974	0%	2 399	0%	575	24%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	67 754	7%	66 088	7%	1 666	3%

- zobowiązania handlowe i pozostałe	235 212	23%	203 477	21%	31 735	16%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	366	0%	2 747	0%	-2 381	-87%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	30 166	3%	23 206	2%	6 960	23%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>1 004 053</b>	<b>100%</b>	<b>955 666</b>	<b>100%</b>	<b>48 387</b>	<b>5%</b>

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD podobnie jak na koniec 2016r jest w 35% finansowana ze środków własnych, natomiast w 65% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 31% (spadek udziału w finansowaniu o 3 p.p. w stosunku do 2016r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ podwyższeniu o 3 p.p. względem roku 2016 i kształtował się na poziomie 34%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- ✓ częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A., krótkoterminowych kredytów celowych na realizację kontraktów, oraz kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich zwiększeniem wykorzystania kredytów długoterminowych (okres spłaty rok 2018 i 2019) na inwestycje deweloperskie w Katowicach, w Koninie i w Rumi
- ✓ zapadalności w 2018r kredytu udzielonego na sfinansowanie realizacji kontraktu budowa fragmentu drogi ekspresowej S-3
- ✓ rozpoczęciu w IV kwartale 2017 realizacji szeregu kontraktów budowlanych, które na dzień 31.12.2017 były w początkowej fazie realizacji

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2017r do 31.12.2017r i 01.01.2016r do 31.12.2016r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Rentowność	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	859 856	-----	773 993	-----	85 863	11%
Zysk ze sprzedaży	84 229	9,80%	71 235	9,20%	12 994	18%
Zysk operacyjny EBIT	47 865	5,57%	41 489	5,36%	6 376	15%
Zysk przed opodatkowaniem	31 340	3,64%	27 757	3,59%	3 583	13%
Zysk netto	25 103	2,92%	21 480	2,78%	3 623	17%

W 2017 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 11% wyższe niż w roku 2016. Co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży w segmencie robót inżynieryjno drogowych, działalności deweloperskiej i działalności wystawowo targowej.

Spółki z Grupy (za wyjątkiem EXPO MAZURY S.A.) 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 2017 wpływ miała:

- / poprawa rentowności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
- / obniżenie rentowności kontraktów drogowych
- / utrzymanie wysokiej rentowności Spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2017 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 35% 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	31.12.2017	31.12.2016
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b> <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	<b>0,31</b>	<b>0,34</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b> <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	<b>0,34</b>	<b>0,31</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	<b>1,82</b>	<b>1,89</b>

W raportowanym okresie poziom zadłużenia sumy bilansowej nie uległ zmianie co wynikało z:

- / częściowej spłaty przez MIRBUD S.A. pożyczek w ARP S.A. oraz krótkoterminowych kredytów celowych na realizację kontraktów,
- / częściowej spłaty przez EXPO MAZURY S.A. kredytu inwestycyjnego
- / stopniowego wykorzystywania przez PBDiM Kobyłarnia S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji kontraktów w sektorze inżynierjno-drogowym
- / stopniowego wykorzystywania przez JHM DEVELOPMENT S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji inwestycji deweloperskich
- / wykorzystania przez MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. kredytu udzielonego na finansowanie rozbudowy Centrum Handlowego

Nieznaczej zmianie uległa struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części długoterminowej o 3 p.p. i podwyższenia o 3 p.p. w części krótkoterminowej.

Wpływ na to miała częściowa spłata kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich, zwiększenie wykorzystania kredytów długoterminowych (okres spłaty rok 2018 i 2019) na inwestycje deweloperskie Katowicach, Koninie i Rumi oraz zapadalności w 2018r kredytu udzielonego na sfinansowanie realizacji kontraktu budowa fragmentu drogi ekspresowej S-3.

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 2018 wpływ będzie miała skala realizowanych nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Katowicach, Bydgoszczy, Skierniewicach ul. Reymonta czy Zakopanem) oraz dużych kontraktów drogowych, które będą finansowane z kredytów bankowych.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,38	1,49
<b>Wskaźnik przyspieszonej płynności</b>		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,87	0,87
<b>Wskaźnik płynności środków pieniężnych</b>		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,14	0,15

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 31.12.2017 roku utrzymała wysoki wskaźnik płynności bieżącej. Na nieznaczne obniżenie jego wartości miał wpływ głównie obniżenie poziomu zapasów o ok. 11 mln zł wynikający z wysokiego poziomu sprzedaży w segmencie deweloperskim oraz zwiększenie o 31 mln zł zobowiązań handlowych przy równoczesnym wzroście wartości należności handlowych, (o ok. 27 mln zł względem roku 2016).

Grupa Kapitałowa MIRBUD w 2017 roku utrzymała poziom podstawowych wskaźników płynności finansowej.

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

### 4.1. Charakterystyka rynku.

Już w I półroczu 2017 r. w podstawowych obszarach gospodarki obserwowano tendencje wzrostowe. Wg. szacunków GUS, Produkt Krajowy Brutto w IV kwartale 2017 r. wzrósł o 4,6 %. Również produkcja budowlano-montażowa, po głębokim spadku w 2016 r., w I półroczu 2017r zwiększyła się w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o 7,6 %, aby na koniec grudnia osiągnąć wzrost o 12,7%. W pierwszych miesiącach bieżącego roku rynek nadal napędzało budownictwo kubaturowe, zwłaszcza mieszkaniowe, biurowe i magazynowe. Ta tendencja utrzymała się także w II półroczu 2017r. Pod względem dynamiki zamówień był to najlepszy czas dla sektora budowlanego od 2011 roku. Zgodnie z raportem rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych przygotowanym przez Jones Lang LaSalle w 2017 roku oddano do użytku prawie 2,3 mln m<sup>2</sup>, a w budowie jest kolejne 1,17 mln m<sup>2</sup> powierzchni.

Jeszcze lepszą koniunkturą cieszyło się budownictwo mieszkaniowe. Z danych GUS wynika, że od stycznia do końca września 2017 oddano już ponad 60 tysięcy mieszkań na sprzedaż. Względem tego samego okresu z roku 2016 podaż wzrosła o blisko 15 proc. Firmy rozpoczęły budowę blisko 80 tysięcy mieszkań, co stanowi liczbę aż o 26 proc. wyższą niż w tym samym okresie rok wcześniej. Jeśli chodzi o liczbę pozwoleń na budowę – ta wyniosła ponad 98 tysięcy i jest blisko o 30 proc. wyższa niż rok wcześniej.

Jednak wraz ze wzrostem zamówień zarówno w sektorze prywatnym jak i publicznym wzrastały ceny usług i materiałów, co przekładało się na uzyskiwane marże. .

Na uwagę zasługuje fakt, że również w segmencie budownictwa drogowego nastąpiło długo oczekiwane ożywienie za sprawą ilości rozstrzyganych w drugiej połowie 2017r przetargów, czego efekt będzie odczuwalny począwszy od drugiej połowy 2018r. W 2017 r. GDDKiA podpisała 28 umów, w tym 25 umowy na budowę dróg klasy A i S o długości 252,7 km. Ogłosiła postępowanie przetargowe dla 24 odcinków dróg, w tym 17 odcinków dróg klasy A i S o długości 254,6 km.

#### 4.2 Perspektywy rynku

Według szacunkowych danych firmy badawczej Spectis zaprezentowanych w raporcie „Rynek budowlany w Polsce 2018-2025”, w 2017 r. całkowita produkcja budowlano-montażowa podmiotów budowlanych i niebudowlanych wzrosła realnie o ok. 8 proc., osiągając poziom 193 mld zł. Również perspektywy dla 2018 r. pozostają bardzo obiecujące. Rynek budowlany w Polsce po raz pierwszy przekroczy poziom 200 mld zł, co odpowiadać będzie nieco powyżej 10 proc. wartości PKB. Zgodnie z wypowiedzią Ministra Inwestycji i Rozwoju z 2 lutego 2018 roku, wzrost gospodarczy PKB rok do roku powinien przekroczyć 3,8%, tj. poziom założony w ustawie budżetowej na rok 2018.

Rynek budowlany w 2018 roku będzie napędzany rosnącymi wydatkami inwestycyjnymi realizowanymi przez największych inwestorów publicznych w obszarze infrastruktury. Wejście wielu projektów infrastrukturalnych w fazę budowy (po zakończonej fazie projektowania) powinno mieć przełożenie na dalszy wzrost produkcji budowlano - montażowej. Jednocześnie, rosnące przychody przedsiębiorstw budowlanych znajdują się najprawdopodobniej pod dużą presją kosztową ze względu na kontynuację trendu wzrostu kosztów materiałów i robocizny.

Zdaniem Spółki przełomowe pod tym względem będzie najbliższe 6 miesięcy, które pokażą w jakim kierunku zmierza cały rynek budowlany i czy ta skala inwestycji w dalszym ciągu będzie napędzała wzrost kosztów. Trudno jest jednoznacznie ocenić w jakim kierunku sytuacja się rozwinie. Wyższe ceny materiałów i robocizny generują wyższe koszty wytworzenia co powoduje, że część przetargów obecnie nie rozstrzyga się ze względu na zaniżone budżety inwestorskie. Część zamawiających może zwiększać środki na inwestycje, ale część odsunie inwestycje w czasie lub z nich zrezygnuje. W dłuższej perspektywie inwestorzy nie wytrzymają tak szybkiego wzrostu kosztów i musi nastąpić schłodzenie nastrojów, a tym samym spadek cen. Jeżeli natomiast tendencja wzrostowa będzie dalej się utrzymywała, to nie tylko firmy budowlane będą miały problem. W takiej sytuacji, przy braku stabilności i przewidywalności cen, firmy będą zmuszone do renegocjowania umów z inwestorami publicznymi i prywatnymi. Przy tak dużym wzroście kosztów wytworzenia i finalnego produktu część inwestorów będzie musiała się wycofać z realizacji projektów co samoczynnie spowoduje schłodzenie rynku i ponadnormatywny wzrost cen cofnie się. Podobna sytuacja miała miejsce w 2012 roku, gdzie po dynamicznych wzrostach, ceny cofnęły się do poprzedniego poziomu.

Według analityków i międzynarodowych agencji ratingowych spodziewany jest dalszy wzrost gospodarczy Polski, będący wynikiem ciągłej poprawy na rynku pracy oraz mocniejszego popytu zewnętrznego. Oprócz mocniejszej konsumpcji prywatnej, pobudzonej przez poprawę na rynku pracy, oczekuje się również, że poziom inwestycji zwiększy się z uwagi na wyższe wykorzystanie środków unijnych. Według szacunkowych danych agencji ratingowej MOODY's napływ środków UE netto wyniesie 6,9 mld euro (1,5 proc. PKB).

Podtrzymywane są dobre perspektywy i dalszy rozwój budownictwa kubaturowego, zwłaszcza mieszkaniowego i magazynowego. Kondycja rynku nieruchomości magazynowych w Polsce nadal jest bardzo dobra. Polski rynek wciąż nie jest nasycony i ma potencjał do dalszego rozwoju. Wzrost gospodarczy napędza też dynamiczny rozwój sektorów, w których potrzebne są zaplecza magazynowe i logistyczne.

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.

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 w 2017r.**

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

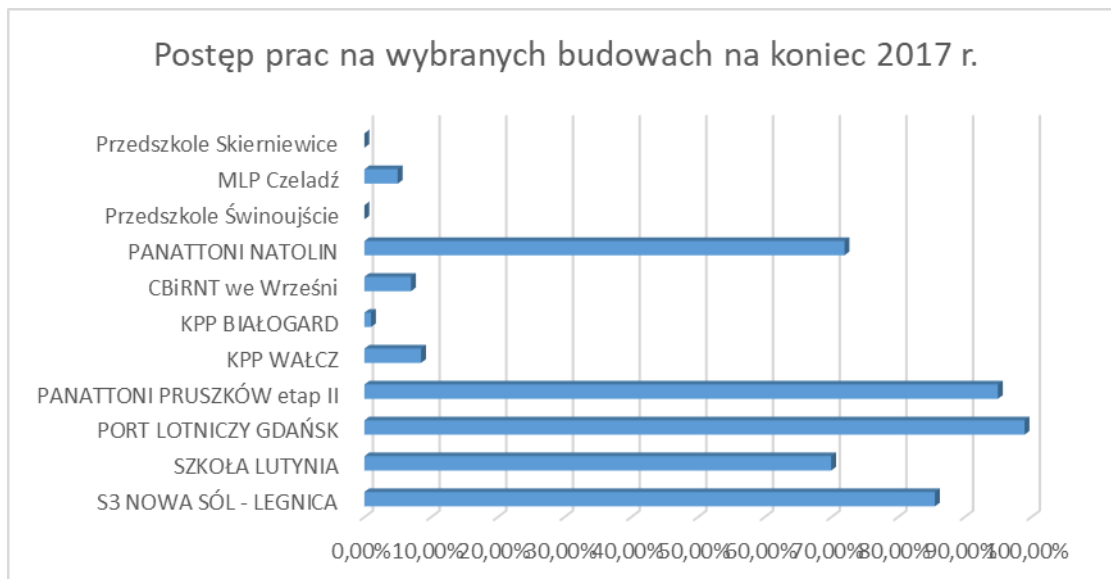
W 2017r Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynierijno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajmu maszyn, 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.

W 2017r dominujący w przychodach Spółki był segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych który generował ponad 53 % przychodów Spółki oraz segment robót inżynierijno–drogowych, wypracowujący ponad 34% przychodów. W latach 2018-2019 struktura przychodów Spółki będzie ulegała systematycznej zmianie z uwagi na kontraktowanie robót inżynierijno-drogowych wyłącznie przez spółkę zależną PBDiM Kobyłarnia S.A. oraz planowane zakończenie realizacji fragmentu drogi ekspresowej S-3. Znaczącym składnikiem przychodów Spółki są przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych. MIRBUD S.A. intensywnie rozwija współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis, które rokrocznie zapewniają ok. 30% przychodu Spółki.

W 2017 roku zakończono łącznie 13 budów, z czego realizację 5 umów rozpoczęto w 2017 roku, a ponadto podpisano łącznie 15 nowych umów. Spółka przez większość czasu utrzymywała poziom realizacji inwestycji na stałym poziomie, ok. 20 realizowanych budów. Wartość zakończonych inwestycji ponad 700 mln zł brutto.



Poniżej prezentujemy podsumowanie naszych realizacji w całym 2017 roku. Wszystkie inwestycje zostały oddane zgodnie z harmonogramem, a niektóre z nich nawet z kilkutygodniowym wyprzedzeniem.



### 1. Hale magazynowe i przemysłowe

W 2017 roku podpisano umowy na budowę i zakończono realizację 3 hal magazynowych w Mirkowie k. Wrocławia, w Strykowie i w Sosnowcu, a także oddano do użytkowania obiekty przemysłowe, których budowa rozpoczęła się jeszcze w 2016 r., tj.: hala w Błoniach budowana dla producenta sosów Develey, oraz hale przemysłowe w Polkowicach i w Wieleninie, łącznej powierzchni: 182.000 mkw.

W grudniu 2017r. podpisano umowy na realizację budowy fabryki dla wiodącego producenta komponentów do zmywarek - Schnee Polska sp. z o.o. oraz halę magazynową w gminie Nowosolna, a także rozpoczęto realizację prac budowlanych nowej fabryki Spinko Moto, o powierzchni całkowitej: ok. 41.500 mkw

### 2. Galerie handlowe

Podpisano umowy na budowę i zakończono realizację dwóch Galerii Handlowych NPark we Wrocławiu i Vendo Park w Skierniewicach, a także oddano do użytkowania 2 obiekty, których umowy zostały zawarte jeszcze w 2016 roku: Wodny Park Handlowy Marywilska 44 i Galeria INBAB w Lubaniu, o łącznej powierzchni całkowitej ok: 20.300 m<sup>2</sup>

### 3. Obiekty użyteczności publicznej

W ubiegłym roku zakończono budowę dwóch wyjątkowych obiektów. W sierpniu oddano do użytkowania nowoczesne Liceum Ogólnokształcące we Wrocławiu z boiskiem na dachu oraz zakończono budowę najnowocześniejszego obiektu w całej Polsce i największego z ostatnio prowadzonych projektów - nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej w Gliwicach.

Rozpoczęto i kontynuowano realizację nowych obiektów, w tym dwóch Komend Powiatowych w Wałczu i Białogardzie, nowoczesnego Centrum Badań i Rozwoju we Wrześni, a także rozpoczęto przygotowania do realizacji inwestycji przedszkola w Świnoujściu. Podpisano także umowę na budowę przedszkola w Skierniewicach, o łącznej powierzchni całkowitej : 92.680 m<sup>2</sup>



W raportowanym okresie Spółka zawierała także umowy na budowę nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z JHM DEVELOPMENT S.A. w Skierniewicach przy ul. Reymonta, oraz w Zakopanem o powierzchni ponad 20.tys. mkw. na łączną kwotę 75 325 tys. zł.

W okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r. Spółka wzięła udział w 111 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 32 przetargach publicznych. Aktualnie Spółka bierze udział w przetargach o wartości 1,4 mld zł.

#### **PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

Dopiero druga połowa 2017 rok przyniosła długo oczekiwane ożywienie na rynku infrastrukturalnym, co przełożyło się na ilość rozstrzygniętych przetargów jednak nie zawsze prowadziło do zawarcia umów o roboty budowlane. Sytuacja ta wynikała z niedoszacowania budżetów zamawiającego oraz rezygnacji części Spółek składających najkorzystniejszą ofertę z zawarcia Umowy ze względu na zmianę uwarunkowań rynkowych.

W 2017 roku spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży wyższe o 4 p.p. względem analogicznego okresu minionego roku i wynikały one głównie z realizacji:

- Budowy Obwodnicy Inowrocławia etap I – realizowanego na zlecenie MIRBUD S.A.. Prace na tej inwestycji zostały zakończone przed terminem z wyprzedzeniem ok 1,5 miesiąca. Do ruchu drogę oddano 17 lipca 2017 r. Kontrakt o wartości: 359.004 tys. zł.
- Zaprojektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 odcinek od granicy województwa wielkopolskiego do węzła Jaroszewo – realizowane na zlecenie GDDKiA. Prace wykonywane są zgodnie z założonym harmonogramem, a planowany termin zakończenia Inwestycji zgodnie z umową przypada na połowę 2019 roku. Kontrakt o wartości: 421.818 tys. zł.
- Budowę drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól – Legnica, zadanie II – na zlecenie MIRBUD S.A. Prace prowadzone są zgodnie z założeniami i sukcesywnie do przekazywanych frontów robót. Planowane zakończenie inwestycji to pierwsza połowa 2018 roku. Kontrakt o wartości: 447.995 tys.zł
- Zaprojektowania i budowy Obwodnicy Inowrocławia, etap II (łącznie) – realizowane na zlecenie GDDKiA. W IV kwartale rozpoczęto roboty budowlane. Kontrakt o wartości: 93.972 tys. zł.
- Przeprowadzenia dwóch kluczowych remontów autostrad A2 i A4. Kontrakty zakończono zgodnie z podpisanymi z Zamawiającym umowami. Łączna wartość kontraktów: 37.704 tys. zł

Dodatkowo w 2017 roku KOBYLARNIA S.A. realizowała kilkadziesiąt mniejszych zadań, co wiązało się z koniecznością sukcesywnego zwiększania potencjału kadrowo-sprzętowego. Pomimo znacznej ilości zadań Spółka wywiązała się ze wszystkich zawartych umów.

W 2017 roku KOBYLARNIA S.A. w dalszym ciągu rozwijała strukturę Spółki na Południu Polski. W Miękinii powstała nowa, kompleksowo wyposażona hala remontowo-sprzętowa.

W roku 2017 roku Spółka wzięła udział w 243 przetargach, z czego 66 zakończyło się podpisaniem umowy, w tym m.in. na Projekt i budowę obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25 (kontrakt o wartości: 76 400 000 zł); Budowę II etapu ulicy Ogińskiego w Bydgoszczy na odcinku od ulicy Wojska Polskiego do ulicy Jana Pawła II (kontrakt o wartości: 22 601 626 zł)

#### **EXPO MAZURY**

Przedmiotem działalności Spółki w 2017r podobnie jak w latach poprzednich była organizacja imprez targowych obejmujących szeroki zakres branż jak również działalność polegająca na wynajmie części

obiektu pod imprezy organizowane przez podmioty zewnętrzne. Do tych imprez zaliczamy targi, kongresy i konferencje.

W obszarze targowo-ewentowym również odnotowano wzrost: 29% wzrostu przychodu ze sprzedaży powierzchni wystawienniczej przy 9% wzroście tego segmentu w skali kraju, a także 30% wzrost liczby odwiedzających i 34% wzrost liczby wystawców.

W roku 2017 odbyło się łącznie 23 imprezy targowe i eventy własne:

- *Targi Hodowlane Zagroda* – druga edycja imprezy połączona z Warmińsko-Mazurską Wystawą Zwierząt Hodowlanych oraz wystawą Agro Show organizowaną przez Polską Izbę Gospodarki Maszyn i Urzędzeń Rolniczych
- *Auto Moto Arena* – czwarta 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 była Katarzyna Dowbor;
- *Kiermasz Wielkanocny* – pierwsza edycja wydarzenia, atrakcją której był połączony z warsztatami pokaz chokolatera Marcina Paździora;
- *Festiwal Smaków i Kiermasz Cukierniczy ...na słodko!* - pierwsza edycja wydarzenia o charakterze handlowo-rozrywkowym, z dużą ilością warsztatów i atrakcji związanych z kuchnią;
- *Mazury HoReCa* – druga edycja wydarzenia branżowego, po raz pierwszy w formule ściśle biznesowej z udziałem Hosted Buyers oraz wykorzystaniem systemu meetingowego.
- Targi proobronne Pro Defense 2017. Do drugiej edycji wydarzenia udało się m.in. pozyskać Polską Grupę Zbrojeniową jako partnera strategicznego tego wydarzenia. Pierwszy dzień targów swoją obecnością zaszczylił Patron Honorowy Pro Defense, Minister Obrony Narodowej – Antoni Macierewicz. Targom towarzyszył Ogólnopolski Zlot Klas Mundurowych, w którym udział wzięło 1000 uczniów klas mundurowych oraz Międzynarodowa Konferencja „Działalność organizacji proobronnych w Polsce i za granicą” zorganizowana przez Biuro ds. Proobronnych. Nowością podczas drugiej edycji targów była Polska Ścieżka Zbrojeniowa, czyli ścieżka historyczno-edukacyjna, której sponsorem został Partner Strategiczny Pro Defense – Polska Grupa Zbrojeniowa. Ścieżka składała się z 9 paneli edukacyjnych, na których przedstawiciele muzeów i instytucji związanych z armią, a także grupy rekonstruktorskie przeprowadziły interaktywną lekcję historii. Historię przedstawiało 140 rekonstruktorów z 17 różnych organizacji. Sama Ścieżka Zbrojeniowa zajęła powierzchnię 14 000 m<sup>2</sup>. Targi odwiedziło 40 000 osób w tym 10 000 uczniów.

Odbywające się w pierwszych dniach czerwca Targi były niewątpliwym sukcesem całego zespołu Expo Mazury. Targi odwiedziło 40 tysięcy osób, dla porównania ubiegłoroczna edycja miała 25 tysięcy odwiedzających. Zwiększyła się również liczba wystawców, w tym roku na hali 5 i 6 swoje stoiska miało ponad 50 firm, wśród których znalazły się spółki zajmujące się zaopatrywaniem służb i instytucji strzegących bezpieczeństwa i porządku publicznego.

- I edycja eventu „Bezpieczne Mazury”. Bezpieczne Mazury to regionalna inauguracja sezonu letniego, wydarzenia o charakterze edukacyjnym i prewencyjnym, skierowanego do szkół podstawowych, gimnazjalnych i ponadgimnazjalnych z całego województwa warmińsko-mazurskiego. Celem imprezy było promowanie bezpiecznego wypoczynku: właściwych zachowań na wodzie i nad wodą, w lesie, podczas wakacji, ale także w drodze do szkoły, w wielu

sytuacjach, których uczestnikami są dzieci i młodzież. Współorganizatorem wydarzenia był Wojewoda Warmińsko Mazurski. Patronat honorowy nad wydarzeniem objęli: Kuratorium Oświaty w Olsztynie, Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego, Starosta Powiatu Ostródzkiego, Burmistrz Miasta Ostróda. Sponsorzy: Burmistrz Miasta Ostróda, Zielona Budka, ZT Kruszwica, Hotel Anders, OSI Food Solutions, Ostróda Recycling, Żywiec Zdrój, Rotr Rypin, Skorpion, Kidz Fun, Yoona, PSB Mrówka PGN, Kaufland, Bakoma.

- I edycja konwentu fantastyki „Fantasmazuria”. 2000 odwiedzających osób miało możliwość spotkania z polskimi i zagranicznymi autorami fantastyki, wzięcia udziału w konkursie cosplay, prelekcjach i spotkaniach z youtuberami.
- Jarmark Tysiąca Jezior to niepowtarzalne miejsce na Warmii i Mazurach, które łączy wiele stref handlowych - starocie, antyki, wyroby artystyczne i rzemieślnicze, ręcznie szyte zabawki, ceramikę, pamiątki i biżuterie z różnych stron świata. Jarmarkowi towarzyszy pchli targ i strefa kuchni regionalnej i staropolskiej.
- Motohusaria Expo Mazury - największy event motoryzacyjny w Północnej Polsce zgromadził najlepsze auta z całego kraju i zagranicy. Event składał się z kilkunastu atrakcji tematycznych ( m.in. 1/4 mili, drift, drift taxi, off-road, rally, wrak race, tor kartingowy), konkursów dla uczestników eventu (m.in. Najładniejsze Auto, Najładniejszy Klasyk, Najładniejsza Felga, Najgłośniejszy Wydech, Najniższe auto: Gwint, Najniższe auto: Kit, Bitwa Air Ride, Auto Publiczności, Najładniejsze Wnętrze, Najlepsza Zabudowa Bagażnika, Najlepszy Kiss the Wall, Car Limbo). Eventowi towarzyszyła część targowa.
- Browariada to największy festiwal piwny w północno-wschodniej Polsce. Wśród wystawców pierwszej edycji znaleźli się m.in. regionalni producenci piwa, producenci tradycyjnych wyrobów spożywczych, a także firmy, które zajmują się produkcją lub sprzedają akcesoriów i gadżetów związanych z piwem. Pasjonaci domowej produkcji piwa również mogą się zaopatrzyć w nowy sprzęt, a także zasięgnąć wiedzy odnośnie procesu warzenia dzięki prelekcjom przeprowadzonym podczas wydarzenia. W trakcie biesiady oprócz degustacji piwa można było również dobrze zjeść (grill, food trucki, kuchnia regionalna).
- Międzynarodowe Tragi Meblowe – to tragi kontraktacyjne, jedyne w drugiej połowie roku w Polsce. W 2017 roku nasze targi odwiedzili profesjonalni kupujący m.in. z: Anglii, Australii, Białorusi, Bułgarii, Chin, Czech, Estonii, Francji, Holandii, Indii, Irlandii, Izraela, Kazachstanu, Litwy, Łotwy, Niemiec, Norwegii, Rosji, Rumunii, Szwecji, Węgier, Wielkiej Brytanii, Włoch. PO stronie wystawców znaleźli się: producenci i dystrybutorzy mebli skrzyniowych, tapicerowanych, kuchennych i łazienkowych, stołów, krzeseł, materacy i mebli designerskich. Kampania marketingowa dedykowana na wschód zaowocowała wystawcami z Ukrainy i Białorusi. W 2017 roku postanowiliśmy odejść od dotychczasowej formuły Strefy Designu (towarzyszącej MTMOM) na rzecz wystawy prac dyplomowych studentów uczelni artystycznych, z naciskiem na projektowanie użytkowe i design, co znacznie zredukowało koszty organizacji strefy i otworzyło nowe przestrzenie do budowania eventów okołotargowych.
- Amia - Targi technologii obróbki drewna i produkcji mebli AMIA dedykowane są producentom i dystrybutorom maszyn, urządzeń, narzędzi i sprzętu do obróbki drewna, produkcji mebli oraz specjalistycznego oprogramowania dla branży meblowej, służącego optymalizacji produkcji. Tragi odbywają się w tym samym terminie co Międzynarodowe Tragi Meblowe, co pozwala na wykorzystanie siły synergii obydwu imprez. Targi AMIA stanowią idealną formę promocji, ale również kreują efektywne biznesowe relacje, które procentują w postaci dużych kontraktów, kluczowych szczególnie dla małych i średnich firm.
- Pożegnanie lata z Expo Mazury – jednodniowy event koncertowy (disco polo) połączony ze strefa kiermaszową.
- Hubertus Arena to trzecia edycja tragów myśliwskich i święto polskiego łowiectwa połączone z prezentacją oferty polskiej branży myśliwskiej, survivalowej i szeroko pojętego outdooru. Targom towarzyszy szereg pokazów i paneli tematycznych oraz bardzo rozbudowana strefa

kulinarna z konkursem dla profesjonalnych kucharzy. Hubertus ma także swój wymiar edukacyjny poprzez ścieżkę edukacyjną stworzoną we współpracy z Lasami Państwowymi. W 2017 roku tragi, ze względu na ogromne zainteresowanie ścieżką, zwłaszcza grup zorganizowanych, wydłużone zostały do trzech dni.

- Zielona Arena edycja jesienna - to jedyne tego typu wydarzenie w regionie północno-wschodnim, prezentujące najnowsze propozycje szkółkarzy oraz producentów roślin ozdobnych i owocowych, producentów narzędzi i akcesoriów ogrodniczych oraz podłoży i nawozów. Targi ogrodnicze dedykowane są pasjonatom i miłośnikom ogrodnictwa. Impreza odbyła się w terminie pokrywającym się z Hubertusem i pozwoliła na szersze dotarcie do klienta indywidualnego. Targi połączone zostały również z kiermaszem ogrodniczym, oraz produktów regionalnych.
- Vital Sport Arena - wydarzenie promujące zdrowy styl życia, profilaktykę zdrowotną oraz rekreację. Skierowane do sportowców wyczynowych, jak i amatorów. Tragi wzbogacone zostały o Strefę Zdrowia, gdzie odwiedzający mieli możliwość skorzystania z badań profilaktycznych i konsultacji lekarskich.
- Beauty, Spa & Fashion - III edycja targów była wydarzeniem dedykowanym dla osób związanych z branżą kosmetyczną, a także dla miłośników i pasjonatów kosmetyki, makijażu i stylizacji. W Expo Mazury pojawili się dystrybutorzy profesjonalnych kosmetyków kolorowych, kosmetyków do pielęgnacji twarzy i ciała, również akcesoriów i kosmetyków fryzjerskich przeznaczonych do gabinetów kosmetycznych oraz salonów SPA. Program targów Beauty SPA & Fashion wzbogaciły prelekcje i pokazy.
- Tragi Ślubne – to nowa pozycja w kalendarzu targowym Expo Mazury na 2017 rok, która stanowiła dopełnienie targów BS&F. na ponad 20 stoiskach swoją ofertę prezentowały m.in. salony sukien ślubnych, garniturów, oraz firmy świadczące usługi fotograficzne i video.
- Energy Expo Arena – trzecia edycja targów odnawialnych źródeł energii, po raz pierwszy połączonych ze strefą Smart City i konferencją dla samorządowców dedykowaną inteligentnymi rozwiązaniami dla miasta - Smart City - nowoczesne technologie w służbie mieszkańców miast", której partnerem został Związek Miast Polskich. Imprezą towarzyszącą były warsztaty „Innowacyjne rozwiązania dla małych i średnich biogazowni (Innovative solutions for small and medium biogas plants)” organizowane we współpracy z Uniwersytetem Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie oraz instytucjami naukowym z Niemiec i Szwecji.
- Bajkowy Mikołaj - jest wyjątkowym wydarzeniem w kalendarzu zarówno Ostródy, jak i Expo Mazury. W 2017 roku odbyła się już piąta edycja tego wydarzenia i w ciągu weekendu zgromadziła kilkanaście tysięcy odwiedzających. Na imprezę składa się strefa dla dzieci oraz strefa kiermaszowa. Bajkowy Mikołaj jest jedyną tego rodzaju imprezą organizowaną w Ostródzie, co pozwoliło nam na wystąpienie do miejscowych firm z ofertą zorganizowania firmowych choinek. W efekcie zrealizowaliśmy zamówienie na przygotowanie i wydanie podczas imprezy ponad 500 paczek świątecznych dla miejscowych firm, a 250 zamówionych zostało na miejscu, podczas imprezy. Bajkowy Mikołaj to impreza, która głównie opiera się na sponsoringu.

Poza działalnością targowo-wystawienniczą ważnym obszarem rozwoju Expo Mazury S.A. jest wzmocnienie działań konferencyjno-kongresowych. W tym celu w ubiegłym roku powołano Centrum Kongresowo-Konferencyjne, będące integralną częścią Expo Mazury. Efekty działalności Centrum są już odczuwalne poprzez wzrost liczby organizowanych kongresów i konferencji. W 2017 roku zorganizowano 17 konferencji i wydarzeń pokrewnych, w których wzięło udział łącznie 17 000 osób, jest to o 12800 więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Najważniejsze z nich to:

- Samorządowy Dzień Sołtysa, spotkanie 1150 sołtysów, udział w spotkaniu wzięli Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego Gustaw Marek Brzezina, który wręczył wyróżnienia sołtysom angażującym się w aktywizowanie społeczności lokalnych; spotkanie uświetnił występ Zespołu Pieśni i Tańca Kortowo.

- Dance Arena, Międzynarodowe Mistrzostwa Polski w Tańcach Standardowych i Latinoamerykańskich organizowane przez Fundację Promocji i Rozwoju Tańca, w których udział wzięło 1000 osób.
- Dni Ortopedyczne 23/24.6 – międzynarodowy kongres ortopedyczny, realizacja zewnętrzna firmy MED-MEDIA, 1 200 uczestników
- Arena Festival Film & Music – 30.6/1.7/2.7, realizacja zewnętrzna Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych w Olsztynie, 2000 słuchaczy 3 dniowy festiwal muzyki filmowej w wykonaniu orkiestry symfonicznej z Filharmonii Warmińsko-Mazurskiej im. Feliksa Nowowiejskiego z Olsztyna, od 30-06 do 02-07-2017, impreza o zasięgu regionalnym, łączna ilość słuchaczy 6 000 osób
- Ikea Industry – wynajem 8 000 metrów przestrzeni – stała wystawa mebli Ikea od 05-06-2017 do 15-08-2017
- Piknik firmowy Ostróda Yacht – wynajem H4 oraz przestrzeni zewnętrznej Expo Mazury – 1 500 uczestników
- Międzynarodowa konferencja towarzysząca targom Pro Defense – 132 uczestników
- 3 dniowy Kongres Związku Wyznaniowego Świadków Jehowy – 4 500 uczestników
- Egzaminacje medyczne organizowane przez Centrum Egzaminów Medycznych w Łodzi – 250 uczestników
- Realizacja materiału filmowego dla branży farmaceutycznej – studio produkcji filmowej Selfish3
- Polski Kongres Drogowy – konferencja i targi, w organizacji targów najemcą wspierał zespół handlowy Expo Mazury, na podstawie oddzielnej umowy o podziale zysków.
- Konferencja Grupy Żywiec (organizacja FSWO) – 200 uczestników
- Konferencja Pracuj+ (produkcja własna Expo Mazury) - blisko 500 uczestników

W 2017 roku został rozwinięty nowy segment działalności - budowa stoisk targowych na wydarzeniach poza siedzibą Expo. Najważniejsze umowy w nowo rozwijanym obszarze działalności w 2017 Spółka zawarła z:

- z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości na „Zaprojektowanie, zabudowę, utrzymanie techniczne i demontaż ekspozycji Polski na Międzynarodowej Wystawie Astana Expo 2017” w Kazachstanie Wartość całkowita to 12,4 miliona zł netto.
- z Agencją Nieruchomości Rolnych na XXIV Regionalną Wystawę Zwierząt Hodowlanych w Szepietowie (24-25.6.2017).

W trzecim kwartale 2017 roku spółka podjęła decyzje o komercjalizacji hali nr 2 i zawarła umowę długoterminową z firmą Befit-24 na najem przestrzeni i przeznaczenie jej pod park trampolinowy. Do końca roku 2017 Befit-24 dostosowywało przestrzeń hali do potrzeb prowadzonej przez siebie działalności.

#### **MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o.**

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

#### **ТОВ «МІРБУД»**

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. W chwili obecnej analizuje potencjał rynku, uczestniczy w przetargach publicznych i rozpoznaje możliwości nawiązania współpracy z



potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy.

#### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2017 skupiała się głównie na realizacji rozpoczętych w poprzednich latach. Inwestycje deweloperskie w Katowicach, w Rumi oraz w Łowiczu zostały zakończone w roku 2017, a przychody ze zrealizowanej w tych lokalizacjach sprzedaży lokali zostały rozpoznane w 2017 roku. Natomiast realizacja inwestycji w Brzezinach koło Łodzi, w Łowiczu, w Skierniewicach i w Żyrardowie zostanie zakończona w roku 2018 i 2019.

Inwestycje te są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, która dotychczas działała w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale, gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż. Inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład dużej aglomeracji górnośląskiej. Przy wyborze lokalizacji dla nowych inwestycji kluczowe czynniki dla Spółki to:

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

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

W przypadku Katowic (budowa I etapu osiedla Twoja Dolina) - inwestycja obejmuje dwa budynki, 208 lokali mieszkalnych i usługowych o powierzchni 11 116 m<sup>2</sup> PUM i 289 miejsc postojowych w hali garażowej, w Rumi (budowa II etapu Osiedla Królewskiego) w jednym budynku wielorodzinnym - 237 lokali o powierzchni 11 987 m<sup>2</sup> PUM oraz 128 miejsc postojowych w hali garażowej.

Inwestycją uzupełniającą ofertę Spółki w niewielkich miastach jest zakończona w II półroczu 2017r budowa w Łowiczu obejmująca 25 mieszkań o powierzchni 1 398 m<sup>2</sup> PUM.

#### **Marywilska 44 sp. z o.o.**

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanym przez siebie kompleksie handlowym MARYWILSKA 44. W skład kompleksu wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 oraz w zrealizowanym w roku 2017 Wodnym Parku Handlowym MARYWILSKA 44. Obydwa obiekty zlokalizowane są w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44.

Łączna powierzchnia całego kompleksu wynosi 80 000 m<sup>2</sup> GLA, gdzie na Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 przypada 68 000 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44 to 12 000 m<sup>2</sup>.

Kompleks handlowy zapewnia możliwość prowadzenia działalności gospodarczej zarówno małym podmiotom rodzinnym jak i podmiotom działającym w ramach dużych handlowych sieci międzynarodowych. Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 obejmuje ok. 1 360 lokali handlowych, które są niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowią większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę. Wodnym Parku Handlowym MARYWILSKA 44 to obiekt w którym działa 20 najemców sieciowych, którzy wywodzą się zarówno z rynku polskiego jak i z rynków zagranicznych.

W roku 2017 Zarząd Spółki podejmował działania w zakresie przedłużania kończących się w tym okresie umów najmu oraz poszukiwał potencjalnych najemców w celu maksymalizacji wskaźnika wynajmu

powierzchni, który osiągał poziom 94%. Wielkość Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz wynajem przede wszystkim małych i średnio-powierzchniowych przestrzeni małym i średnim przedsiębiorcom sprawia, że oferta Centrum jest niezwykle atrakcyjna.

Poziom komercjalizacji nowego obiektu Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44 na dzień 31.12.2017r osiągnął poziom 88,5%. Spółka planuje zakończyć pełną komercjalizację w I półroczu 2018r. Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 zdywersyfikuje istniejącą ofertę Centrum o różnorodne artykuły związane z wyposażeniem domu, zapewniając sferę rekreacyjno-sportową, a także możliwość realizacji różnych hobby.

Obiekty handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do m.st. Warszawy i Spółka użytkuje teren w oparciu o długoterminową umowę dzierżawy.

#### **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. Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Przedsięwzięcie zostało rozpoczęte w roku 2011. Po zakończeniu procesu budowy i uzyskaniu pozwolenie na użytkowanie obiektu, w dniu 29.10.2012r dokonano odbioru obiektu handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą i w tym samym dniu nastąpiło wydanie przez Spółkę przedmiotu najmu najemcy – sieci handlowej NOMI branży „Dom i Ogród”.

Po zmianie najemcy, którym od lutego 2016 roku jest sieć handlowa „Bricomarché” Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne dwa dziesięcioletnie okresy.

#### **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.

Projektami inwestycyjnymi zrealizowanymi przez Spółkę były pawilony handlowe położone w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze oraz budowa małego centrum handlowego w Rumi *Centrum Janowo*.

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

Obiekty handlowe w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze zostały sprzedane w latach poprzednich.

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

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

Spółka JHM 3 Sp. z o.o., w 100% zależna od JHM DEVELOPMENT S.A., została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei.

Po spłaceniu kredytu inwestycyjnego pozostałe lokale w inwestycji w Żyrardowie zostały sprzedane do spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Spółka JHM 3 Sp. z o.o. nie prowadziła od tego czasu żadnego projektu inwestycyjnego. Wpłynęło to na podjęcie decyzji o jej likwidacji. Proces likwidacji rozpoczęto na dzień



01.10.2017r. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania sąd dokonał rejestracji firmy pod którą działa spółka na „JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji”.

#### 4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Po raz pierwszy w bieżącym roku Grupa Kapitałowa MIRBUD raportuje społeczną i środowiskową działalność w „Raporcie Niefinansowym”. Znajdują się tam informacje na temat podejmowanych działań dotyczących ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych

#### 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 2017 roku w porównaniu do roku 2016 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2017 - 31.12.2017 oraz 01.01.2016- 31.12.2016 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży 01.01.2017 - 31.12.2017	Struktura przychodów w %	Przychody ze sprzedaży 01.01.2016 - 31.12.2016	Struktura przychodów w %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>701 031</b>	<b>81,53</b>	<b>680 003</b>	<b>87,90</b>
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	52 243	7,45	108 280	15,92
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	272 966	38,94	171 346	25,20
- roboty inżynieryjno-drogowe	375 821	53,61	400 377	58,88
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>95 840</b>	<b>11,15</b>	<b>39 605</b>	<b>5,11</b>
<b>Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej</b>	<b>42 014</b>	<b>4,89</b>	<b>39 192</b>	<b>5,05</b>
<b>Działalność wystawowo targowa</b>	<b>19 160</b>	<b>2,23</b>	<b>13 471</b>	<b>1,78</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>1 811</b>	<b>0,20</b>	<b>1 722</b>	<b>0,2</b>
<b>SUMA</b>	<b>859 856</b>	<b>100,00</b>	<b>773 993</b>	<b>100,00</b>

Wartość przychodów Grupy w 2017 roku względem 2016 roku uległa podwyższeniu o ok. 11%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie większych przychodów z działalności deweloperskiej i sprzedaży usług budowlano – montażowych w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych.

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy, która uległa znacznym zmianom w stosunku do roku poprzedniego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok. 81% całości sprzedaży. (obniżenie udziału w całości przychodów Grupy o ponad 6 p.p.)

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 53% tych usług (obniżenie udziału o ok. 5 p.p. względem roku ubiegłego), segment budynków, usługowych i handlowych generujący ok. 39% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 14 p.p. rok do roku), a także sprzedaż usług w segmencie budynków użytku publicznego, które stanowiły 7,45% sprzedaży (znaczný spadek udziału o 8,5 p.p. versus rok 2016).

W okresie sprawozdawczym znacznie wzrósł poziom udziału przychodów z działalności deweloperskiej w całości sprzedaży o ponad 6 p.p. oraz utrzymał się na zbliżonym poziomie udział przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej.

Na uwagę zasługuje wzrost udziału w przychodach ze sprzedaży przychodów z działalności wystawowo targowej z 1,78% w 2016 roku do 2,23% w roku 2017.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- ✓ realizacji kontraktów drogowych budowy obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-3, fragmentu drogi ekspresowej S-5, obwodnicy Bolkowa
- ✓ znacznego wzrostu ilości i wartości realizowanych projektów magazynowo – logistycznych realizowanych na zlecenie międzynarodowych operatorów Panattoni, MLP (budowy w Strykowie, Pruszkowie, Wrocławiu, Koluśkach, Komornikach, Wieleninie kontrakty o łącznej wartości ok. 240 mln zł)
- ✓ Sprzedaży w 2017 roku 369 lokali mieszkalnych i usługowych oraz domów jednorodzinnych, podczas gdy w roku poprzednim przekazano 176 lokali i domów jednorodzinnych. Wiązało się to z oddaniem do użytkowania dwóch dużych inwestycji w Katowicach i w Rumi oraz niewielkiej inwestycji w Łowiczu.
- ✓ realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie, Łowiczu, Skierniewicach (przychody podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu)
- ✓ utrzymania poziomu sprzedaży usług wynajmu nieruchomości
- ✓ skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017 oraz 01.01.2016 - 31.12.2016 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2017 - 31.12.2017	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2016 - 31.12.2016	Rentowność sprzedaży w %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>51 144</b>	<b>7,30</b>	<b>49 654</b>	<b>7,3</b>
- budynki mieszkalne	0	0	983	
- budynki użytku publicznego	- 9 501	-18,19	2 414	2,23
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	27 868	10,21	-16 850	-9,83
- roboty inżynieryjno-drogowe	32 777	8,72	63 107	15,76
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>16 454</b>	<b>17,17</b>	<b>6 430</b>	<b>16,23</b>
<b>Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej</b>	<b>16 913</b>	<b>40,26</b>	<b>15 667</b>	<b>39,97</b>
<b>Działalność wystawowo targowa</b>	<b>340</b>	<b>1,77</b>	<b>68</b>	<b>0,5</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>-623</b>	<b>-34,38</b>	<b>-584</b>	<b>-3,3</b>
<b>SUMA</b>	<b>84 229</b>	<b>9,80</b>	<b>71 235</b>	<b>9,20</b>

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w tym okresie względem 2016r uległa nieznacznemu podwyższeniu 0,6

p.p.. Co wynikało głównie ze wzrostu rentowności w segmencie działalności deweloperskiej (wzrost poziomu rentowności o blisko 1 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 ok. 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 2017 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, z uwagi na nadal występującą dużą presję cenową obniżającą 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 przemysłowego i magazynowego, które zaowocowały w 2017r 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 2017r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA (ok. 34% przychodów), podmioty z Grupy kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 40% ).

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie sprawozdawczym odbiorców usług Spółki stanowiły podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w Kobyłarni 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 MIRBUD S.A. (ok. 45 %), których końcowym odbiorcą były podmioty z sektora publicznego (głównie GDDKiA).

W roku 2017 roku Spółka wzięła udział w 243 przetargach, z czego 66 zakończyło się podpisaniem umowy.

#### EXPO MAZURY S.A.

2017 rok nie przyniósł poprawy sytuacji Centrów Targowych. Nadal istniała duża konkurencja i presja cenowa obniżająca marże. Przykładem jest agresywna polityka Centrum Ptak Expo i Targów Poznańskich. Wzrost znaczenia Expo Mazury S.A. na rynku polskim powoduje, że jesteśmy postrzegani przez inne Ośrodki Targowe jako potencjalne zagrożenie ich interesów.

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 nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

#### Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług. Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN Sp. z o.o. w 2017r nie świadczył usług odbiorcom

#### 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, udział spółki zależnej PBDiM Kobylarnia S.A. w kosztach sprzedaży MIRBUD S.A. przekroczył 11%. (MIRBUD S.A. posiada 100% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A.)

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. i MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o., 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 wynosi ponad 800 mln zł, w tym na rok 2018 przypada ok. 620 mln zł. W 2017r dominujący w przychodach Spółki był segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych generujący ponad 53% przychodów oraz segment robót inżynieryjno – drogowych, który generował ponad 34% przychodów oraz.

Podobną strukturę przychodów Spółka będzie osiągała w roku 2018 , głównie za sprawą kontraktów na budowę budynków magazynowych zawartych z międzynarodowymi deweloperami komercyjnymi oraz realizacji kontraktów inżynieryjno-drogowych realizowanych w konsorcjum ze Spółką zależną PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W 2018 r. planowane jest zakończenie i oddanie znaczących dla działalności Spółki inwestycji, największe z nich to:

- ✓ Budowa S3 – kontrakt o wartości 447.999.000,00 zł. brutto, planowany termin oddania czerwiec 2018r.
- ✓ a także licznych kontraktów na budowę hal magazynowych dla międzynarodowych deweloperów.

Podtrzymywane są dobre perspektywy dla segmentu budownictwa kubaturowego, zwłaszcza mieszkaniowego i magazynowego. Polski rynek wciąż nie jest nasycony i ma potencjał do dalszego rozwoju. Wzrost gospodarczy napędza też dynamiczny rozwój sektorów, w których potrzebne są zaplecza magazynowe i logistyczne. Należy pamiętać że segment ten rokrocznie zapewnia ok. 25% przychodu Spółki. 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 ma nastąpić 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 Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto.

#### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Podstawowym celem Spółki niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Spółka planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego w miastach mniejszych i średniej wielkości oraz selektywną realizację projektów deweloperskich na rynkach większych miast.

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

- Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie lokalizacje pozwalają na



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

Na dzień 31.12.2017r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 42,0 ha, przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną oraz komercyjną.

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

Na lata 2018 – 2020 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 9 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w sumie 1018 lokali o powierzchni użytkowej 57,2 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli utrzymać osiągnięty w 2017 roku poziom sprzedaży lokali, a następnie stopniowo go zwiększać.

Szczegółowe dane dotyczące inwestycji uruchamianych w najbliższych latach zamieszczono w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2018-2020

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali
1	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap III	0,3938	wielorodzinną	3 977	70
2	KONIN ul. Beryłowa Etap III	0,6771	wielorodzinną	5 998	122
3	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinną	1 750	32
4	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinną	6 960	119
5	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usługowa	14 330	304
6	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	0,3000	wielorodzinną	3 509	74
7	BRZYZINY ul. Głowackiego Etap V i VI	0,4094	wielorodzinną	4 094	72
8	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	6,5954	domy jednorodzinne	7 746	48
9	KONIN ul. Beryłowa Etap IV i V	1,0125	wielorodzinną	8 827	177
<b>RAZEM</b>		<b>10,8054</b>		<b>57 191</b>	<b>1 018</b>

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



Zarząd Spółki uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest utrzymanie minimalnego niezbędnego 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.**

Działalność spółki w kolejnych latach koncentrować się będzie na dalszym rozwoju firmy. W celu umożliwienia realizacji tego założenia, głównym zadaniem na rok 2018 jest pozyskanie minimum dwóch dużych kontraktów, które zapewnią ciągłość produkcji i pozwolą na wykorzystanie obecnego i przyszłego potencjału firmy. W lipcu Spółka podpisała umowę na budowę II Etapu Obwodnicy Inowrocławia. Ponadto kontynuowany będzie dalszy rozwój Regionu Południe co pozwoli Spółce w pełni konkurować z firmami obecnymi na rynku województwa dolnośląskiego. Obecny portfel zamówień PBDiM KOBYLARNIA S.A. wynosi ok. 600 mln zł, w tym 420 mln przypada do realizacji w 2018 roku. Ponadto Spółka czeka na wybór w dwóch dużych kontraktach, w których uzyskała najniższą ofertę o łącznej wartości ok. 1 mld zł

Program Budowy Dróg Krajowych zakłada powstanie w latach 2014-2023 (z perspektywą do 2025r), który przewiduje realizację ok. 3900 km autostrad i dróg ekspresowych. Obecnie trwają przetargi na wykonanie 751,4 km dróg o wartości 29,3 mld zł. Spółka aktywnie zabiega o kontrakty w tym segmencie, 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 2018 planujemy 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 2018 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.

Będą kontynuowane również rozmowy z partnerami strategicznymi dla całej korporacji, których celem jest podpisanie wieloterminowych umów, obejmujących wszystkie lub niemal wszystkie wydarzenia własne Expo Mazury. Takimi potencjalnymi partnerami mogą być np. Lotto, Red Bull czy Volvo.

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).

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

Spółka działa na rynku wynajmu powierzchni handlowych. Mimo dużej konkurencji Spółka ma znaczący udział w rynku i aktywnie zarządzając aktualnym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu, dąży do maksymalizacji wydajności i efektywności operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększania przychodów z najmu.

Działania te obejmują:

- /// poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych (obecnie wskaźnik komercjalizacji *Centrum Handlowego MARYWILSKA 44* wynosi ponad 94%, oraz 88,5% *Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44*), przy zachowaniu najlepszych do uzyskania na rynku warunków najmu,
- /// poprawę ściągłości należności poprzez utrzymanie dobrych relacji z najemcami i współpracę z nimi w celu poprawy ich wyników,
- /// podejmowanie działań w celu zapewnienia niskich kosztów eksploatacyjnych poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości,
- /// optymalizację kosztów administracyjnych,
- /// optymalizację kosztów finansowania poprzez zmniejszenie skali zadłużenie i jego refinansowanie,
- /// prowadzenie działań promocyjno-reklamowych zgodnych z wewnętrznym planem marketingowym, którego głównym celem jest wsparcie sprzedaży *Centrum Handlowego MARYWILSKA 44* oraz dalszej komercjalizacji inwestycji *Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44*.

Zarząd uważa, że długoterminowe zarządzanie posiadanymi nieruchomościami stanowi niezwykle ważny element strategii Spółki. Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych. Wysokość pozyskiwanych środków finansowych jest adekwatna do realizacji postawionych i planowanych celów Spółki.

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju Spółki realizowane będą następujące zadania:

- /// wymiana całego oświetlenia wnętrza budynku *CH MARYWILSKA 44* na oświetlenie LED

- / remonty bieżące części wspólnych *CH MARYWILSKA 44* (wymiana posadzek, remont łazienek, częściowy remont membrany dachowej, modernizacja odwodnień liniowych na parkingu Centrum).

Realizacja przeprowadzonych inwestycji w sposób znaczący wpłynie na obniżenie kosztów bieżącego utrzymania Centrum. Budowa sieci wodno-kanalizacyjnej, wymiana oświetlenia, jak również wykonanie przyłącza energetycznego ma na celu optymalizację kosztów utrzymania użytkowanej nieruchomości. Przyłączenie *CH MARYWILSKA 44* do systemu sieci wodnej i kanalizacji Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa zapewni niezależność Centrum w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków. Optymalizacja kosztów eksploatacyjnych to również modernizacja oświetlenia Centrum. Rozszerzenie kompleksu handlowo-usługowego o *Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44* jeszcze bardziej umocni pozycję Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. na handlowej mapie zarówno Warszawy, jak również na rynku krajowym.

#### 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 stanowi dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych branży spożywczej i „*Dom i Ogród*” oraz innych mniejszych najemców jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Spółki planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o bank ziemi będący w posiadaniu macierzystej spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

#### 4.8. 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 2018r 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 zakupić sprzęt budowlany oraz środki transportu, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

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

W latach 2018 – 2020 Spółka planuje kontynuowanie i rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanej w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Brzezinach, Koninie, Łowiczu, Rumi, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanym) a także na zakupionych w roku 2017 działkach położonych w Sochaczewie oraz w Bydgoszczy, gdzie odbywa się przygotowanie dokumentacji dla projektów deweloperskich.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie 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 rozwoju wielkości sprzedaży.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na realizację projektu *Wodny Park Handlowy* wykorzystwała zarówno własne środki finansowe jak i kredyt bankowy. Spółka od początku swojej działalności osiąga dodatni wynik finansowy netto z coroczną tendencją wzrostową. Liczba podpisanych długoterminowych umów najmu (okresy co najmniej 5-letnie) gwarantuje utrzymanie w najbliższych latach pozytywnego wyniku finansowego oraz dodatnich przepływów gotówkowych istotnej wartości, pozwalając na spłatę zobowiązań kredytowych. Realizacja inwestycji *Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44* z założonym poziomem komercjalizacji pozwala na spłatę zobowiązań kredytowych zaciągniętych na współfinansowanie tej inwestycji.

## 4.9. Czynniki ryzyka

### Ryzyko 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:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	221 292	241 041		
Pożyczki udzielone	2 978	3 500		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
<b>Razem</b>	<b>224 270</b>	<b>244 541</b>	-	-

### Ryzyko zmiany kursów walut

W 2017r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 37% 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		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	57 303	18 843				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	8 510	3 352				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>65 813</b>	<b>22 195</b>	-	-	-	-

### Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą 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.

### Ryzyko związane z koniunkturą 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Obok działalności budowlanej i deweloperskiej, ważnym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz JHM 1 i JHM 2. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

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

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

Regiony, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych



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

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy ich rozwoju.

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

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilka 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. Marywilka 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.

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- /// istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- /// zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,

- / możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),
- / możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

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

### **Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań**

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

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

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

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, 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.

### **Ryzyko 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. Organы 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 uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

### Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

### **Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną**

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników 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 któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

Polityka Spółek w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółki starają się być przygotowane na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

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

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki 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.

### **Ryzyko 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 podjęty następujące działania:

- /// objęty 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 2005-2016 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego

wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649<sup>1</sup> – 649<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor (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 któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości 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 perspektywy rozwoju Grupy. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

### **Ryzyko 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.

## **4.10. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach**

### **4.10.1. Kredyty i pożyczki**

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w 2017 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku. w tys zł.

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	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.	15 000	PLN		12 261	WIBOR 1M+marża	24.06.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	6 222	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	18 100	1 200	WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		8 209	WIBOR 1M+marża	30.11.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN			WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	14 975		WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	50 000	PLN		2 778	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	16 750	9 750	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	244	115	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	24 843		WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		2 439	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		9 400	WIBOR 1M+marża	14.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej,

Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	6 000	PLN		7 500	7,25%	31.03.2018	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	5 990	PLN	1 699		5,75%	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	6 469	PLN	3 514		5,75%	31.10.2020	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	3 500	PLN	508		5,75%	31.10.2020	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	PLN	1 949	296	6,83%	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
ALIOR BANK	JHM DEVELOPEMENT S.A.	44 935	PLN	1 949	296	4,63%	31.05.2023	hipoteka, poręczenie MIRBUD
DEUTSCHE BANK PBC	Marywilska 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	30 546	2 434	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
DEUTSCHE BANK PBC	Marywilska 44 sp. z o.o.	4 000	PLN		1 962	WIBOR 1M+marża	08.12.2018	poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
DEUTSCHE BANK PBC	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	8 593	650	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	EXPO MAZURY S.A.	37 500	PLN	22 386	3 088	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	30 000	PLN	11 893		WIBOR 1M+marża	30.09.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	15 000	PLN		58	WIBOR 3M+marża	30.09.2018	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD</b>				<b>162 222</b>	<b>59 070</b>			

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 31.12.2017r spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

#### 4.10.2. Pożyczki udzielone.

##### MIRBUD S.A.

Na dzień 31 grudnia 2017r MIRBUD S.A. posiadała następujące należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
MARPOL I Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna (obecnie RADMAX Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna)	3 700	PLN	2 500	WIBOR 1M+1,5%	30.08.2017	Działalność bieżąca
Progress XXIX Sp. z o.o.	1 000	PLN	478	WIBOR 3M+2%	30.06.2018	Działalność bieżąca
<b>Razem</b>			<b>2 978</b>			

##### 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 31.12.2017r

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 2 Sp. z o.o.	2 500	PLN	2 272	WIBOR 1M+marża	31.12.2017	Działalność inwestycyjna

Pozostałe Spółki z Grupy nie udzielały pożyczek.

#### 4.10.3. 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 31.12.2017r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2017r.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN	Wartość zobowiązania tys. PLN	data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2017	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>				
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	33 000	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	1 962	08.12.2018
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912		31.05.2026
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	9 967	9 243	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	58	30.09.2018
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	60 000	11 893	30.09.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	25 474	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	21 143		15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	3 000		30.03.2018
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>				
<b><u>Razem</u></b>				
		<b>345 522</b>	<b>81 630</b>	

### 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 31.12.2017r

Lp.	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2017r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	2 235	31.12.2024	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA

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 31.12.2017r*

Lp	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2016	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	Deutsche Bank PBC SA	1 800	1 800	08.12.2018	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Deutsche Bank PBC SA

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

#### **PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

Na dzień 31.12.2017r. PBDiM Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

*Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2017 w tys. zł*

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2017r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	35 000	0	30.06.2018r.
2	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	15 000	14 975	31.03.2018r.

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 01.01.2017r – do 31.12.2017r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	187 988	207 446
Z tytułu usunięcia wad i usterek	99 667	94 138
<u>Razem</u>	<u>287 655</u>	<u>301 584</u>

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

W 2017r MIRBUD S.A. nie dokonywał emisji akcji.

Dnia 02.11.2016 roku aktem notarialnym (Rep. A nr 4198/2016) ustanowiono uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 20.000.000 zł w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „D” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej , tj. 1 zł każda. Akcje zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej podmiotom wskazanym przez Zarząd Spółki. Umowy ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zawarte nie wcześniej niż 27.11.2016r i nie później niż 30.04.2017r.

W dniu 26 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie z kwoty 96 928 000,00 zł do kwoty 116 928 000,00 zł w drodze emisji akcji serii „D” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda. Akcje serii „D” objął Emitent.

Dnia 09.12.2016 roku pomiędzy firmą Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A (Kupujący) oraz MIRBUD S.A. (Sprzedający) została zawarta umowa sprzedaży akcji imiennych EXPO MAZURY S.A. serii A o wartości nominalnej 1,00 złoty każda, w pełni opłaconych, o łącznej wartości nominalnej 21.427.900,00 złotych, w kapitale zakładowym spółki EXPO MAZURY S.A. W umowie ustalono termin zapłaty do 30.06.2017r. Do dnia bilansowego - 30.06.2017r Kupujący dokonał zapłaty całej kwoty 21.427.900,00 zł

Środki pozyskane z wpływów z emisji akcji Spółka EXPO MAZURY S.A. w całości wykorzystana na pokrycie kosztów związanych z dokończeniem II etapu inwestycji polegającej na budowie hali wystawienniczo targowej oraz bieżących wydatków związanych z rozwojem prowadzonej działalności wystawienniczo targowej, jak i usługowej zabudowy stoisk targowych na rynku zewnętrznym.

W dniu 10.05.2017r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółka z o.o. podjęło Uchwałę nr V/2017 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 60 tys. zł. Na poczet podwyższenia kapitału spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała wpłaty zaliczki w wysokości 60 tys. zł, która to kwota zwiększyła na dzień bilansowy wartość kapitału rezerwowego Spółki JHM 1 Sp. z o.o..

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

## 5. Najważniejsze umowy

### 5.3. Umowy ubezpieczenia

Do dnia 31.03.2017r Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD objęte były ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2016 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 10/MIRBUD/2016”. Ubezpieczenie obejmowało okres od 01.04.2017 do 31.03.2017r.

Od dnia 01.04.2017r roku do dnia 31.03.2018r MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 28.03.2017 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 11/MIRBUD/2017”

Od dnia 01.04.2018r roku do dnia 31.03.2019r MIRBUD S.A. objęta jest 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”

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., JHM 3 Sp. z o.o. i EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA 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 Europejskim Konsorcjum Ubezpieczeniowym na okres od 05.09.2016 do 04.09.2017.

### 5.4. 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 01.01.2017r. do 31.12.2017. w tys. zł*

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-01-17	6.890	NAPOLLO 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	generalne wykonawstwo budynku handlowo-usługowego „NPark” we Wrocławiu
2017-02-13	22.757	MLP Wrocław sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie	Budowa centrum logistyczno-magazynowego obejmującego obiekty produkcyjne, magazynowe i biurowe wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, częściami wspólnymi i wspólną infrastrukturą techniczną w Mirkowie
2017-03-02 (Spółka otrzymała zwrotnie umowę z dnia 21 grudnia 2016 r.)	34.902	Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa dwóch hal w ramach Pruszków Park II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
2017-04-14	7.530	Trei Real Estate Poland z siedzibą w Warszawie	Budowa parku handlowego „VENDO PARK” w Skierniewicach

2017-05-30	Aneks do umowy z dnia 05.04.2013r	Miasto Gliwice z siedziba w Gliwicach	Przedmiotem Aneksu jest zmiana warunków umowy: - podwyższenie wartości Umowy brutto do kwoty 333.200.997,18 zł. - przedłużenie terminu zakończenia realizacji do 14 listopada 2017r.
2017-06-22	12.908	Skarb Państwa – Komendant Wojewódzki Policji w Szczecinie, z siedzibą w Komendzie Wojewódzkiej Policji w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 47	Realizacja zadania inwestycyjnego pn. „KPP Wałcz – budowa nowej siedziby przy al. Zdobywców Wału Pomorskiego
2017-06-26.	41.116	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	wybudowanie budynku mieszkalno-usługowego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Szymony w Zakopanem w stanie „pod klucz”.
2017-07-17	34.209	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Reymonta 31 w Skierniewicach w stanie deweloperskim oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku
2017-07-24	48.234 (list intencyjny)	Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	List intencyjny na budowę hali magazynowo-logistycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Natolinie gm. Nowosolna
2017-08-25	19.466	Zarząd Powiatu Wrzesińskiego z siedzibą we Wrześni	Budowa Centrum Badań i Rozwoju Nowoczesnych technologii w celu realizacji projektu pn. Rozwój Szkolnictwa Zawodowego na terenie powiatu wrzeșińskiego
2017-09-14	40.681	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hali w Sosnowcu w ramach PANATTONI PARK SOSNOWIEC
2017-09-14	95.584	PDC Industrial Center 45 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Kiełminie gmina Stryków
2017-10-11	16.236	Skarb Państwa – Komendant Wojewódzki Policji w Szczecinie	Budowa Komendy Powiatowej Policji Białogard – budowa nowej siedziby przy ul. Kołobrzeskiej
2017-10-17	29.247	Spinko Moto sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie	Budowa hali przemysłowej z zapleczem biurowym wraz z niezbędną infrastrukturą
2017-11-09	16.200	Gmina-Miasto Świnoujście	Budowa Przedszkola Miejskiego w Świnoujściu
2017-11-24 (list intencyjny)	29.750	MLP Czeladź	Budowa centrum logistyczno-magazynowego w Czeladzi
2017-12-20	48.056	PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hali magazynowo-logistycznej wraz z niezbędną infrastrukturą w Natolinie gm. Nowosolna
2017-12-21	25.689	Schnee Polska sp. z o.o.	Budowa hali magazynowo-produkcyjnej
2017-12-21	13.512	Miasto Skierniewice	Budowa Przedszkola nr 3 przy ul. Kopernika w Skierniewicach

**PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2017-31.12.2017r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-01-03	6.000	SIEMENS FINANCE sp z o.o.	Umowa leasingu Wytwórnia mas bitumicznych AMMANN Uniwersal 240 Q
2017-03-28	1 869	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy Ul. Fordońska 6 85-085 Bydgoszcz	Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego na DK 67 w miejscowości Szpetal Górny w ramach PBDK – Programu Likwidacji Miejsc Niebezpiecznych. Budowy małego ronda na skrzyżowaniu drogi krajowej 67 z drogą wojewódzką nr 562 w miejscowości Szpetal Górny
2017-04-08	1 682	Gmina Pruszcz ul. Główna 33 86-120 Pruszcz	Rozbudowa drogi gminnej nr 031114C w miejscowości Pruszcz, ul. 3 Maja
2017-04-10	22 601	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy Ul. Toruńska 174a 85-844 Bydgoszcz	„Budowa II etapu ulicy Ogińskiego w Bydgoszczy na odcinku od ulicy Wojska Polskiego do ulicy Jana Pawła II” wraz z przebudową ul. Glinki na odcinku od ul. Jana Pawła II do ul. Magnuszewskiej oraz budową węzła drogowego Jana Pawła II – Glinki oraz z budową infrastruktury towarzyszącej”
2017-04-19	16 302	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu Ul. Siemiradzkiego 5a 60-763 Poznań	„Remont autostrady A2 na odc. od km 282+300 do km 291+750, długość 2 x 9,45 km (2 jezdnie)”
2017-04-20	2 204	Gmina Osielesko ul. Szosa Gdańska 55A, 86-031 Osielesko	Budowa ulicy Krakowskiej w Niwach odcinek od km 1+455 do km 1+900 oraz ulicy Zakopiańskiej w Niwach na odcinku od ul. Krakowskiej do ul. Karpackiej (od km 0+000 do km 0+750,8)
2017-04-26	1 889	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy Ul. Toruńska 174a 85-844 Bydgoszcz	Przebudowa i modernizacja nawierzchni ulic w Bydgoszczy w 2017 roku - pakiet I
2017-04-28	1 543	Gmina Drobin Ul. Marszałka Piłsudskiego 12 09-210 Drobin	Przebudowa drogi gminnej Krajkowo - Chudzynowo w gminie Drobin
2017-05-05	17 400	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	"Remont jezdni północnej autostrady A4 od km 156+950 do km 175+000 wraz z opracowaniem dokumentacji"

2017-05-10	1 088	Powiat Jaworski - Starostwo Powiatowe w Jaworze ul. Wrocławska 26 59-400 Jawor	Przebudowa drogi powiatowej nr 2826D w Mysłowie w km 0+000-3+330 [intensywne opady deszczu i powódź lipiec 2012]
2017-05-17	1 453	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Remont drogi krajowej nr 3 odcinek Małuszów - Jawor w km 409+200 - 410+730, 411+200 - 412+100, 412+400 - 415+000
2017-05-18	7 184	Powiat Płocki ul. Płocka 39 09-100 Płock	Wykonanie robót budowlanych dla następujących odcinków Drogowych: Część 1: Przebudowa drogi powiatowej Nr 3061 W Baboszewo - Dzierżążnia – Kucice
2017-05-22	3 481	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Remont drogi krajowej nr 3 odcinek Sokola - Świny w km 425+500 - 432+868
2017-06-28	1 990	Powiat Bydgoski reprezentowany przez: Zarząd Powiatu Bydgoskiego ul. Konarskiego 1-3 85-066 Bydgoszcz	Wykonanie na drogach powiatowych na terenie powiatu bydgoskiego nakładek bitumicznych - Część 1
2017-06-28	2 820	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze, ul. Bohaterów Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra	Remont węzła Sulechów na odcinku: S3a w km 176+568 - 176+686, S3 w km 272+356 - 272+650, drogi krajowej nr 32a w km 0+250 - 3+919, drogi krajowej nr 32 w km 71+567 - 72+000
2017-06-30	1 037	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Remont nawierzchni drogi krajowej nr 12 z podziałem na 2 części; Część nr 1 - Remont DK 12 km 142+483 - 144+600 Jędrzychowice – Wschowa dł. 2,117 km”.
2017-07-08	2 052	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy Ul. Toruńska 174a 85-844 Bydgoszcz	Przebudowa i modernizacja nawierzchni ulic w 2017 roku – pakiet III
2017-07-25	1 812	Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu 61- 623 Poznań, ul. Wilczak 51	Remont nawierzchni drogi wojewódzkiej nr 263 Słupca – Dąbie na odcinku Jabłonka – Sławoszewek w km 19+400 do 26+000
2017-08-01	15.000	BGK.	Aneks zmieniający termin obowiązywania umowy kredytowej kredytu w rachunku bieżącym – wydłużenie okresu kredytowania do dnia 30.09.2018
2017-08-10	76.400	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Projekt i budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25 (łącznik) o długości około 4,880 km”

2017-08-29	1 246 zł	Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu 61- 623 Poznań, ul. Wilczak 51	Remont nawierzchni drogi wojewódzkiej nr 193 odcinek Pietronki - Studźce
2017-09-07	9 346	Gmina Prusice, Rynek 1 55-110 Prusice	Przebudowa drogi powiatowej nr 1350D: Dębica (od węzła S5) - Skokowa (DW342)
2017-09-08	1 166	Starosto powiatowe w Kutnie, ul. Kościuszki 16, 99-300 Kutno	Przebudowa drogi powiatowej Nr 2145E Łanieta - Imielno - Ostrowy - Dąbrowice - Mariopol. Etap II od km 10+964 do km 15+918;
2017-09-21	3 916	Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy ul.Konarskiego 1-3, 85-066 Bydgoszcz	Rozbudowa drogi powiatowej nr 1537C Trzciniec - Ciele - Kruszyn Krajeński - ul. Kościelna w Cielu oraz budowa odcinka drogi powiatowej nr 1537C Trzciniec - Ciele - Kruszyn Krajeński obreb ewidencyjny Białe Błota
2017-09-25	1 912	Zarząd Dróg Powiatowych w Żninie z/s Podgórzynie 62a; 88-400 Żnin	Przebudowa drogi powiatowej nr 2314C Żnin - Janowiec Wlkp. od km 10+575 do km 12+675, dł. 2,100 km.
2017-09-27	1 130	Zarząd Dróg Wojewódzkich al. Niepodległości 32 65-042 Zielona Góra	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 278 polegająca na odnowie dywanikowej relacji Stare Strącze - Wschowa od km 84+506 do km 82+200.
2017-10-10	3 080	Zarząd Powiatu w Pile al.. Niepodległości 33/35 64-920 Pła	Przebudowa drogi powiatowej nr 1197P na odcinku Kruszki - Kijaszkowo
2017-10-20	1 298	Przedsiębiorstwo DURB S.p z o.o. ul. Łódzka 247 D 25-655 Kielce	Prace związane z remontem cząstkowym nawierzchni dróg na DK 27 i DK 33
2017-12-04	10 330	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy ul. Dworcowa 80, 85-010 Bydgoszcz	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 546 na odcinku od km 10+791 do km 13+103,20 od Bierzgotowa (przystanek PKS) do Łubianki (skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 553) oraz Budowa parkingu przy budynku Centrum Kultury w Łubiance
2017-12-05	1 933	Gmina Solec Kujawski ul. 23 Stycznia 7 86-050 Solec Kujawski	Budowa ulicy Ogrodowej oraz drogi gminnej nr 051095C w Solcu Kujawskim.
2017-12-07	14 873	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz	Roboty budowlane w zakresie remontów nawierzchni i robót poza jezdnią na drogach krajowych administrowanych przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy z podziałem na 6 części. Część nr 2 Rejon w Inowrocławiu
2017-12-15	8 934	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy Ul. Toruńska 174a 85-844 Bydgoszcz	Budowa bus pasa w ul. Kolbego na odcinku od ul. Grunwaldzkiej do ul. Kormoranów wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Ponadto spółka wykonuje szereg kontraktów o wartości poniżej 1 mln. zł. netto



## Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

Najważniejsze umowy zawarte w okresie, który obejmuje sprawozdanie:

Tabela: Umowy zawarte przez Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT w okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017 r w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-01-26	5.528	Spółka Lekarzy „INTERCOR” Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy	Umowa zakupu nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0.7958 ha położonej w Bydgoszczy przy ulicach Żabiej i Fordońskiej Na działce Spółka zrealizuje inwestycję deweloperską obejmującą ok. 300 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 15 tys. m2
2017-06-13	44.956	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	Umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego na finansowanie projektu deweloperskiego – wybudowanie budynku mieszkalno – usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Zakopanem przy ul. Szymony
2017-06-26	41.116	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie budynku mieszkalno-usługowego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Szymony w Zakopanem w stanie „pod klucz”.
2017-07-17	34.209	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	wybudowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Reymonta 31 w Skierniewicach w stanie deweloperskim oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku

## EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez EXPO MAZURY S.A. w okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-02-09	15.253	POLSKA AGENCJA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI	Zaprojektowanie, zabudowa, utrzymanie techniczne i demontaż ekspozycji Polski na Międzynarodowej Wystawie Astana EXPO 2017
2017-03-14	11.614	MESSENTIAL sp. z o.o.	Na potrzeby realizacji umowy zawartej z PARP spółka Expo Mazury zleciła budowę wraz z demontażem ekspozycji Polski na Wystawie Międzynarodowej EXPO 2017 w Astanie
2017-03-31	5.000	KUKE Finance Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie	Usługa faktoringu odwrotnego
2017-05-19	1.814	POLSKA GRUPA ZBROJENIOWA SPÓŁKA AKCYJNA	Najem powierzchni wystawienniczej, tytuł Partnera Strategicznego

## 5.5. 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
2018-01-02	29.750	MLP Czeladź	Budowa centrum logistyczno-magazynowego w Czeladzi
2018-01-23	33.339	Panattoni Construction Europe sp. Z o.o.	Budowa hali w ramach Panattoni Park Radomsko
2018-03-15 (rozpoczęcie prac budowlanych)	Ostateczna wartość umowy w trakcie negocjacji	MLP GLIWICE	Budowa centrum logistyczno-magazynowego w Gliwicach
2018-03-16 (rozpoczęcie prac budowlanych)	Ostateczna wartość umowy w trakcie negocjacji	Panattoni Development Europe	Budowa centrum logistyczno-magazynowego w Szczecinie Załom i Szczecinie Trzebusz
2018-03-23 (list intencyjny)	75.017	Industrial Center 33 sp. z o.o.	Budowa hal magazynowych w ramach Panattoni Park Gdańsk III
2018-03-26 (rozpoczęcie prac budowlanych)	Ostateczna wartość umowy w trakcie negocjacji	MLP Pruszków	Budowa centrum logistyczno-magazynowego w Pruszkowie
2018-04-18	27.159	Gmina Miasto Świnoujście	Budowa zakładu opieki długoterminowej

#### PBDIM KOBYLARNIA S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2018-03-22 (wybór oferty)	19.998.003 brutto	GDDKiA	Remont A2

#### Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2018-02-21	46.443	MIRBUD S.A.	Budowa budynków mieszkalnych w Koninie ( etap III, IV i V)

#### EXPO MAZURY S.A.

Nie wystąpiły.

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

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

## 7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

MIRBUD S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 12.08.2016r w raporcie bieżącym nr 20/2016 Zarząd opublikował korektę prognozy wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 o następującej treści:

*„W 2017 roku Zarząd Spółki prognozuje:*

- rentowność netto na poziomie 11-12%, oraz*
- przychody na poziomie 90-100 mln złotych.*

*Na korektę prognozy wyników Grupy Kapitałowej miała wpływ zmiana jednego z głównych celów operacyjnych:*

- Przesunięcie terminu dalszej rozbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44 na 2017 rok. Tym samym planowany wzrost przychodów oraz wzrost rentowności zostanie przesunięty na kolejne lata.

Nie ulegają zmianie pozostałe dwa cele operacyjne, na których oparto prognozę:

1. Rozszerzenie oferty mieszkań bazując na aktualnym banku ziemi, umożliwiającym budowę blisko 1800 lokali.
2. Uruchomienie począwszy od 2015 roku kilku inwestycji mieszkaniowych, m.in.: w Rumi, Katowicach, Łowiczu i Koninie oraz ich zakończenie na przełomie lat 2016/2017, co umożliwi zwiększenie sprzedaży do blisko 300 mieszkań rocznie."

W dniu 8 listopada 2017 r. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. raportem bieżącym nr 17/2017 opublikował zmianę korekty prognozy wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 o następującej treści:

„Korekta dotyczy:

- prognozy przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na koniec 2017 roku i osiągnięcie przychodów na poziomie 135-140 mln złotych.

Na korektę prognozy przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej ma wpływ spodziewany wysoki poziom sprzedaży lokali w IV kwartale br. Tym samym zakładany poziom sprzedaży mieszkań na koniec 2017 r. zostanie przekroczony i wyniesie 360-375 lokali mieszkalnych.

Nie ulegają zmianie pozostałe cele operacyjne objęte opublikowaną prognozą."

Pozostałe Spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników.

## 8. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2017.

W 2017 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółki.

## 9. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektywy działalności emitenta.

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 zależeć będzie 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 2018 – 2020,
- / zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2018 – 2020,
- / dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumi, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,
- / dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. oraz komercjalizacji Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44,
- / wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszenie 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

Perspektywy rozwoju działalności Emitenta zostały przedstawione w punkcie 4.4 niniejszego sprawozdania

## **10. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową**

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

## **11. Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych**

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

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego 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 2017 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.

## **12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**

### **12.3. Akcjonariat**

#### **12.3.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r.**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **MIRBUD S.A.** na mocy Uchwały nr 9/2017 z dnia 22.05.2017r. postanowiło wyłączyć od podziału zysk za rok 2016 w kwocie 5.592.697,18 zł i przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą nr 9/2017 z dnia 15.05.2017r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **JHM DEVELOPMENT S.A.** postanowiło zysk netto za 2016 rok w kwocie 2.506.869zł 82gr wyłączyć od podziału i przeznaczyć go na kapitał zapasowy Spółki.



Na podstawie uchwały Zarządu **PBDiM KOBYLARNIA S.A.** nr 22/2016 Spółka wypłaciła zaliczkę na dywidendę za 2016r. w kwocie 10 000 000,00zł, w części 5 000 000,00 wypłata pochodziła z kapitału rezerwowego

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **PBDiM KOBYLARNIA S.A.** na mocy uchwały nr 5/2017 z dnia 31.03.2017r postanowiło podzielić zysk wypracowany w 2016r w kwocie 27 919 712,80 zł. w następujący sposób:

- część zysku w kwocie 5 000 000,00 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy za 2016r.
- pozostała część zysku w kwocie 22 919 712,80 przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **EXPO MAZURY S.A.** na mocy Uchwały nr 5 z dnia 31 marca 2017 roku postanowiło pokryć stratę z zysków osiągniętych przez Spółkę w latach przyszłych.

Uchwałą nr IV/2017 z dnia 14.03.2017r Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników **JHM 1 Sp. z o.o.** postanowiło stratę bilansową za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Uchwałą nr IV/2017 z dnia 14.03.2017r Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników **JHM 2 Sp. z o.o.** postanowiło stratę bilansową netto za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Uchwałą nr IV/2017 z dnia 14.03.2017r Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników **JHM 3 Sp. z o.o.** postanowiło stratę bilansową netto za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Pozostałe Spółki z Grupy nie wypłacały ani nie deklarowały wypłaty dywidendy.

### 12.3.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

### 12.3.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

#### MIRBUD S.A.

Na dzień 31.12.2017r Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12. 2017 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale
Jerzy Mirgos	33 145 008	<b>40,18%</b>
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	<b>12,36%</b>
Pozostali akcjonariusze	39 154 443	<b>47,46%</b>
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>

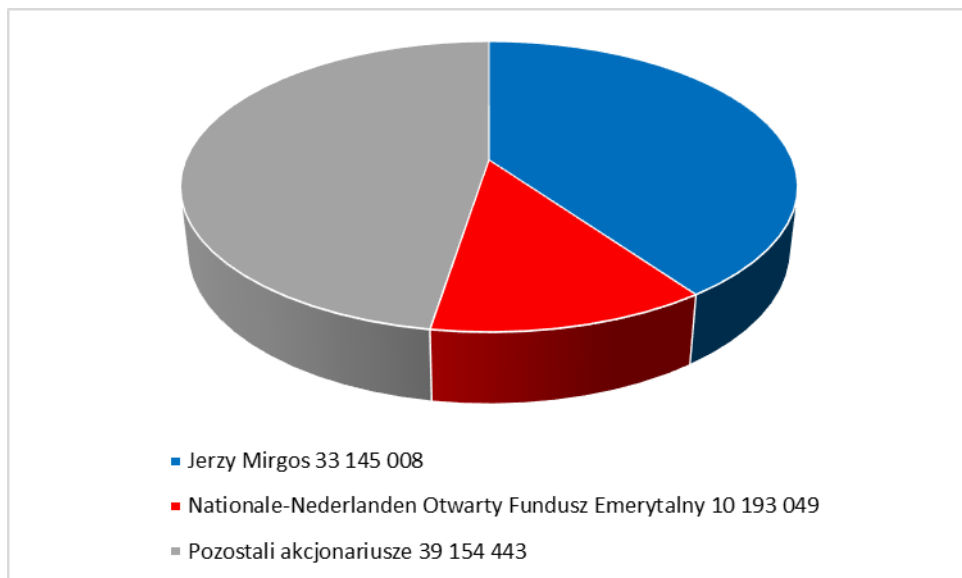
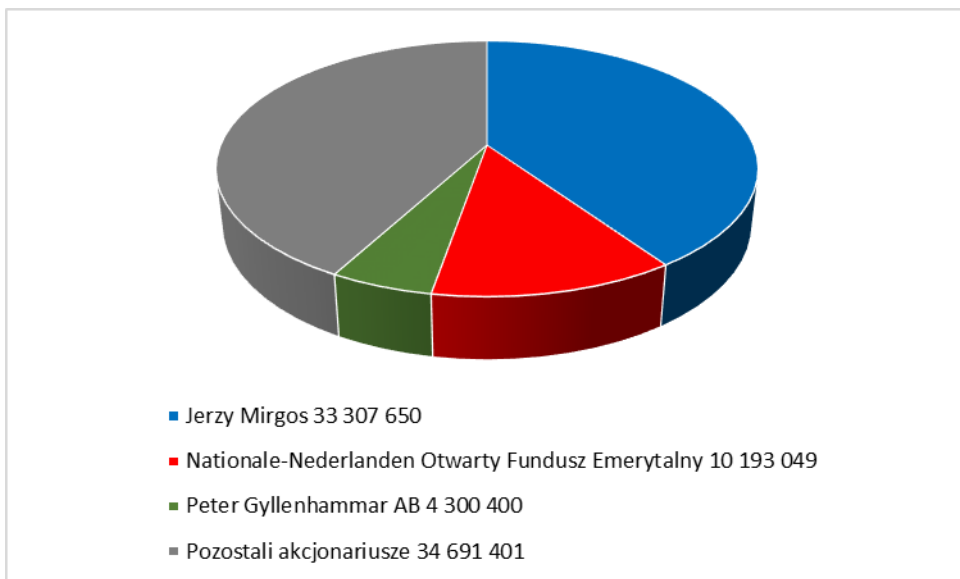


Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień sporządzania raportu

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale
Jerzy Mirgos	33 307 650	<b>40,38%</b>
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	<b>12,36%</b>
Peter Gyllenhammar AB	4 300 400	<b>5,21%</b>
Pozostali akcjonariusze	34 691 401	<b>42,05%</b>
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>



#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2017r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000,00 złotych i jest podzielony na 10 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 31 grudnia 2017 roku.

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

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2016 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 każdy.

Struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień 31.12.2017r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2017r

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,3%
Jerzy Mirgos	4 305 000	6,2%
Pozostali akcjonariusze	5 187 213	7,5%
<b>Razem</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,0%</b>

### 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 31.12.2017r 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 31 grudnia 2017 roku*

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

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

Na dzień 31.12.2017r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 8 940,65 tys. zł (osiem milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 178 813 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 31 grudnia 2017 roku*

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	178 813	100,00%
<b>Razem</b>	<b>178 813</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 10.05.2017r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółka z o.o. podjęło Uchwałę nr V/2017 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 60 tys. zł. W dniu 31.08.2017r Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

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

Na dzień 31.12.2017r. 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 31 grudnia 2017 roku*

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

### JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji

Na dzień 31.12.2017r. kapitał podstawowy Spółki JHM 3 wynosił 5 tys. zł (pięć tysięcy złotych) i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2017 roku

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

#### EXPO MAZURY S.A.

Dnia 02.11.2016 roku aktem notarialnym (Rep. A nr 4198/2016) ustanowiono uchwałę Nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 20.000.000 zł w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „D” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1 zł każda. Akcje zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej podmiotom wskazanym przez Zarząd Spółki. Umowy ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zawarte nie wcześniej niż 27.11.2016r i nie później niż 30.04.2017r. Akcje serii „D” objął Emitent.

W dniu 26 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie z kwoty 96 928 000,00 zł do kwoty 116 928 000,00 zł w drodze emisji akcji serii „D” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda.

4 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęło uchwałę Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu EXPO MAZURY S.A. dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 27 072 000,00 poprzez emisję 27 072 000 akcji imiennych serii E o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej t.j. 1 zł każda akcja w ramach subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru. Na dzień sporządzenia sprawozdania akcje serii E nie zostały objęte.

Na dzień 31.12.2017r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 116 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 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	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.
	<b>Razem</b>	<b>116 928 000</b>		<b>116 928 000</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2017 roku była następująca:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	74 000 100	63,28%	74 000 100	55,71%
GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	100	0,00%	100	0,00%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	39 427 900	33,72%	39 427 900	40,68%
MARYWILSKA 44 SP. Z O.O.	3 500 000	3,00%	3 500 000	3,61%
<b>RAZEM</b>	<b>116 928 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>116 928 000</b>	<b>100,00 %</b>

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

##### MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2017 roku i dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2017r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	33 145 008 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 314 500 zł	40,18%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
<b>RAZEM</b>		<b>33 145 047 akcji</b>	<b>40,38%</b>

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania raportu

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	33 307 650 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 330 735 zł	40,38%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
<b>RAZEM</b>		<b>33 307 689 akcji</b>	<b>40,38%</b>

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 31.12.2017 roku przedstawia się następująco:



Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2017

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.

#### 12.4. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2017r.

W 2017 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

#### 12.5. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

##### MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2017– 31.12.2017

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

W dniu 08 marca 2017 roku Zarząd MIRBUD S.A. podjął Uchwałę nr 2/2017 o powołaniu Pani Ewy Przybył, jako prokurenta Spółki i udzieleniu jej prokury łącznej („niewłaściwej”) upoważniającej wyłącznie do dokonywania czynności w imieniu MIRBUD S.A. z członkiem Zarządu.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 roku Pana Jerzego Tomasza Mirgos w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. na kolejną indywidualną pięcioletnią kadencję.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 r. Pana Sławomira Nowaka w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu MIRBUD S.A. na kolejną indywidualną pięcioletnią kadencję.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2017r – 31.12.2017 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017

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

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2017– 31.12.2017

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 01.01.2017 do 31.12.2017 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Kosonóg	Członek Rady Nadzorczej (od 20.10.2017)
Radosław Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej (od 20.10.2017)

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Łuczak	Prezes Zarządu (do 31.01.2017)
Andrzej Ładyński	Wiceprezes Zarządu(od 01.02.2017r Prezes Zarządu)
Michał Niemyt	Członek Zarządu (od 01.02.2017r Wiceprezes Zarządu)
Zdzisław Stoiński	Członek Zarządu
Tomasz Jaśkiewicz	Członek Zarządu (od 01.02.2017r)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Paweł Korzeniowski</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Andrzej Podemski</b>	Członek Rady Nadzorczej

#### **EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.)**

W okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. Zarząd EXPO MAZURY S.A. uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017r*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Mariusz Dziuda</b>	Prezes Zarządu
<b>Beata Mały-Kaczanowska</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Anna Piotrowska</b>	Członek Zarządu (od 01.04.2016 do 30.06.2017r.)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie 01.01.2017r – 31.12.2017 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017r.*

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

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

W okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r Zarząd MARYWILSKA 44 sp. z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Małgorzata Konarska</b>	Prezes Zarządu
<b>Danuta Siwiak</b>	Członek Zarządu
<b>Piotr Taras</b>	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Dariusz Jankowski</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Paweł Korzeniowski</b>	Członek Rady Nadzorczej

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

W okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r 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 01.01.2017r do 31.12.2017r 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.

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

W okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r Zarząd JHM 3 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pani Dorota Grzeczyńska - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

#### **12.7. 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.

## 12.8. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

### MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2017r do dnia 31.12.2017r.

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Jerzy Mirgos	Mirbud S.A.	Prezes Zarządu	1 572	1 573			Na wynagrodzenie składa się wynagrodzenie z umowy o pracę, pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz otrzymane przychody z tytułu udzielonych jednostce poręczeń
Sławomir Nowak	Mirbud S.A.	Wiceprezes Zarządu	900	900			
Paweł Korzeniowski	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	545	540			
Tomasz Sałata	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	521	514			
Ewa Przybył	MIRBUD S.A.	Prokurent	261	-			Prokurent powołany 08.03.2017
Hubert Bojdo	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Agnieszka Bujnowska	Mirbud S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	37	36			
Andrzej Zakrzewski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Waldemar Borzykowski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	36	36			
Dariusz Jankowski	Mirbud S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	55	54			
Krystyna Byczkowska	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	37	17			
Krystyna Lachowicz	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	13			
<b>Razem</b>			<b>4 054</b>	<b>3 743</b>			

## JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.17r–31.12.2017r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	888	0	0	0	0	888
Rada Nadzorcza	94	0	0	0	0	94
łącznie	982	0	0	0	0	982

## PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.17–31.12.17r

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	1 654	0	0	0	0	1 654
Rada Nadzorcza	55	0	0	0	0	55
Razem	1 709	0	0	0	0	1 709

## MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilska 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilska Sp. z o.o. w okresie 01.01.17–31.12.17r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	840	0	0	0	0	840
Rada Nadzorcza	80	0	0	0	0	80
łącznie	920	0	0	0	0	920

## EXPO MAZURY S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w EXPO MAZURY S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.17–31.12.17r

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	541	0	0	0	0	541
Rada Nadzorcza	60	0	0	0	0	60
łącznie	601	0	0	0	0	601



## **POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY**

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

### **12.9. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi**

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### **12.11. 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.

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

W dniu 06.07.2017r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2017 – 30.06.2017r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 19.000 zł.

W dniu 06.07.2017r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez

Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 16.000 zł.

W dniu 06.07.2017r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 15.000 zł.

W okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r w spółka MIRBUD S.A. wypłaciła wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 167 tys. zł.

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

### 12.13. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2017r 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.	260	68
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	287	41
JHM DEVELOPMENT S.A.	18	12
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
JHM 3 Sp. z o.o.	0	
EXPO MAZURY S.A.	37	30

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2017r do dnia 31.12.2017r 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.

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

W okresie objętym niniejszym raportem:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) toczyły się postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Informacje nt. toczących się postępowań i wierzytelności, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % na dzień sporządzenia raportu przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wykaz postępowań dotyczących zobowiązań Emitenta wobec Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

Lp.	Przedmiot postępowania	Wartość przedmiotu sporu w tys zł	Data wszczęcia postępowania	Strony wszczętego postępowania	Stanowisko Emitenta w sprawie
1.	o zapłatę	75,6	03.10.2014r.	Powód: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.  Pozwany: MIRBUD S.A.	Emitent uważa, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na złożenie Inwestorowi rozliczenia inwestycji.
2.	o zapłatę	16 956	09.10.2014r.	Powód: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.  Pozwany: MIRBUD S.A.	Emitent uważa roszczenie za bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu kamieni milowych wskazanych w § 23 ust. 2 pkt b), c), d), e) i f) Umowy z dnia 8 września 2011 roku w treści ustalonej aneksem nr 1 z dnia 30 września 2013 roku a także przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu terminu zakończenia przedmiotu Umowy były wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Inwestor, a mianowicie wynikały w szczególności z: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wstrzymania postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IVOT/571/2013 z dnia 10 grudnia 2013 roku w okresie od 10 grudnia 2014 roku do dnia 14 stycznia 2014 roku robót budowlanych na budowie w wyniku działań podjętych przez powoda,</li> <li>- braku uzyskania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku decyzji o zmianie pozwolenia na budowę;</li> <li>- nie opracowania i nie przekazania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku dokumentacji w postaci pełnego projektu zmiennego rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku hotelowego a tym samym braku możliwości wykonywania przez MIRBUD S.A. prac oraz braku możliwości opracowania przez MIRBUD S.A. dokumentacji wykonawczej a</li> </ul>

					<p>w konsekwencji dokumentacji podwykonawczej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy,</li> <li>- wstrzymania do 2014 roku zapłaty należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia wysokości 627.049,22 zł z tytułu wykonanych prac polegających na wykonaniu naprawy spękanych stropów żelbetowych oraz wadliwie zatartej posadzki w garażu pomimo zakończenia tych robót we wrześniu 2012 roku</li> <li>- zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy,</li> <li>- wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót,</li> <li>- wstrzymania w okresie luty – kwiecień 2014 roku realizacji robót brukarskich w rejonie wjazdu głównego od ulicy Skalnicowej oraz wstrzymania robót powiązanych (zieleni, system nawadniania, elementy reklamowe) oraz uniemożliwienia korzystania przez pozwanego z zjazdu od ul. Skalnicowej – głównego wjazdu na budowę,</li> <li>- uchylania się przez Inwestora od obowiązku dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy w sytuacji kiedy MIRBUD S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. powołał Komisję Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, zaś sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru).</li> </ul>
3.	o zapłatę	121,88	23.09.2015r.	<p>Powód:</p> <p>Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.</p> <p>Pozwany:</p> <p>MIRBUD S.A</p>	<p>W ocenie Emitenta roszczenie jest bezzasadne, z uwagi na zastosowanie procedury wykonania zastępczego wobec usterek kwestionowanych przez MIRBUD S.A. ze względu na okoliczności ich powstania.</p>
<b>łącznie</b>		<b>17 153,24</b>			

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania. Na dzień sporządzenia raportu Zarząd Emitenta nie widzi ryzyka powstania zobowiązań wobec Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

Tabela: Wykaz postępowań dotyczących należności Emitenta od Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

Lp.	Przedmiot postępowania	Wartość przedmiotu sporu w tys. zł	Data wszczęcia postępowania	Strony wszczętego postępowania	Stanowisko Emitenta w sprawie
1.	o zapłatę	53,28	07.08.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 28.08.2015r. wydano nakaz w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu
2.	o zapłatę	500,00	07.08.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu
3.	o zapłatę	16.269,60	07.09.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu robot dodatkowych wykonanych przez MIRBUD a ramach inwestycji Double Tree by Hilton Warsaw Conference Center and SPA w Warszawie
4.	o zapłatę	500,00	09.09.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 23.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu
5.	o zapłatę	1.000,00	20.11.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.12.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu
<b>łącznie</b>		<b>18 322,88</b>			

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

W 2017r strony prowadziły zaawansowane mediacje w celu uzgodnienia ostatecznej treści porozumienia oraz uzyskania akceptacji . W związku z tym część postępowań uległa zawieszeniu na zgodny wniosek stron a w części strony złożyły wnioski o niewyznaczenie terminów rozpraw do czasu ugodowego zakończenia sporu. Na dzień sporządzenia raportu Zarząd Emitenta nie widzi ryzyka utraty wartości należności od Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

## **13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.**

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD S.A. zasad ładu korporacyjnego w roku 2017 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

### **13.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.**

Spółka MIRBUD S.A. podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2016”, który jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w sekcji poświęconej Zasadom Ładu Korporacyjnego:

[http://www.gpw.pl/lad\\_korporacyjny\\_na\\_gpw](http://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw)

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

Spółka w 2017 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2016 EBI z dnia 06.12.2016r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

#### **Zasada szczegółowa I.Z.1.3. schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,**

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Nie został opracowany wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności Spółki. Cały Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za wszystkie obszary działalności Spółki. Powyższa zasada będzie stosowana w przypadku opracowania polityki odpowiedzialności.

#### **Zasada szczegółowa I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły,**

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka nie publikuje na stronie internetowej informacji w powyższym zakresie. Wybór podmiotów uprawnionych do badania finansowego każdorazowo zależy od suwerennych decyzji organów Spółki.

#### **Zasada szczegółowa I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,**

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka 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.

**Zasada szczegółowa I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,**

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Brak zastosowania się Spółki do powyższej zasady motywowany jest wysokim kosztem zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej obowiązków, niewspółmierne do ewentualnych korzyści płynących dla akcjonariuszy. Mając na względzie powyższe w najbliższym czasie zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo nie będzie zamieszczony na internetowej stronie korporacyjnej Spółki. Spółka przestrzega obowiązującego w tym zakresie Statutu, przepisów prawa oraz prowadzi stosowną politykę informacyjną. Ponadto wyłączając stosowanie powyższej zasady Spółka kieruje się również wolą zapewnienia ochrony wizerunku osób biorących udział w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

**Zasada szczegółowa I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,**

Komentarz Spółki: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

**Zasada szczegółowa II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.**

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Zarząd ponosi odpowiedzialność za cały obszar działalności Spółki. W przypadku opracowania polityki odpowiedzialności – Spółka przystąpi do stosowania powyższej zasady.

**Zasada szczegółowa II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.**

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Statut oraz obowiązujące dokumenty wewnętrzne Spółki nie nakładają obowiązku informacyjnego na członków zarządu w powyższym zakresie.

**Rekomendacja IV.R.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:**

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,**
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,**
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.**

Komentarz Spółki: Powyższa rekomendacja co do pkt 1) i 2) nie była stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej rekomendacji we wskazanym zakresie zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

**Zasada szczegółowa IV.Z.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.**

Komentarz Spółki: Powyższa zasada nie była stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

**Rekomendacja VI.R.1. - Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń**

Komentarz Spółki: Spółka nie stosowała powyższej rekomendacji. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalane jest decyzją Rady Nadzorczej na podstawie postanowień Statutu Spółki i odpowiada kwalifikacjom i zakresowi obowiązków członków zarządu. Zgodnie z kodeksem spółek handlowych – wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez walne zgromadzenie. Wysokości wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej jak również menedżerów wyższego szczebla uzależniona jest zakresu obowiązków oraz odpowiedzialności.

**Rekomendacja VI.R.2. – Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn**

Komentarz Spółki: Spółka nie stosowała powyższej rekomendacji z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.

### **13.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

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

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

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

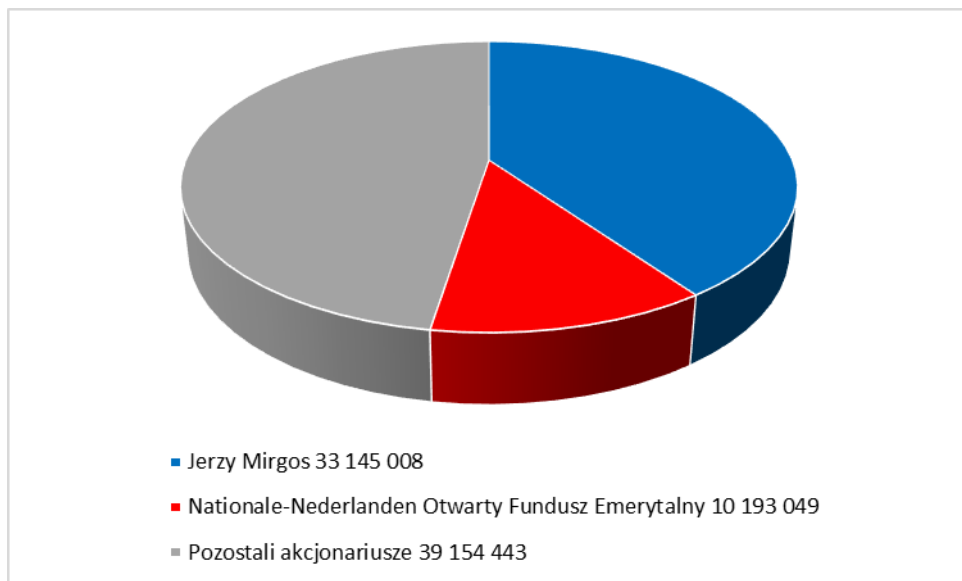
Sprawozdania skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

### **13.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji**

Według stanu na dzień 31.12.2017r kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.249.250 (słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych i jest podzielony na 82.492.500 (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2017 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale
Jerzy Mirgos	33 145 008	40,18%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	39 154 443	47,46%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>



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

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

### 13.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

### 13.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

### 13.8. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.

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

czwartych głosów. Uchwalone zmiany wprowadzane są w drodze dokonania stosownego wpisu do rejestru przedsiębiorców.

### 13.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

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

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

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

Uchwał Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością  $\frac{3}{4}$  (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na **dwadzieścia sześć** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym

Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej i zawierać treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na **trzydzieści jeden** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej, nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem tego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia ogłosić w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie wymienionych akcjonariuszy. W sprawach nie objętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, za wyjątkiem wniosków o charakterze porządkowym lub o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub w sytuacji, gdy cały kapitał zakładowy jest na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Zarząd niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie, choćby nie uległ zmianie proponowany porządek obrad. Korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Korespondencja elektroniczna powinna być kierowana na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej wskazany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

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

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

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, w przypadku gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W



razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z §7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy, oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

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

### **13.10. Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających**

W okresie od 01.01.2017r. do 30.06.2017r. Zarząd MIRBUD S.A. był czteroosobowy.





Paweł Korzeniowski – Członek Zarządu Sławomir Nowak – Wiceprezes Zarządu Jerzy Mirgos – Prezes Zarządu Tomasz Sałata – Członek Zarządu

### **Jerzy Mirgos – Prezes Zarządu**

Doświadczenie w zarządzaniu firmami działającymi w sektorze budownictwa zdobywał już od 1985 roku, pracując m.in. na kierowniczych stanowiskach w przedsiębiorstwach i spółkach prawa handlowego. Od 2002 roku jego kariera zawodowa związana jest ze spółką Emitenta, w której w ostatnich latach zajmował stanowisko Dyrektora Generalnego, odpowiadającego m.in. za strategię działania i dalszy rozwój. W 2008 roku założył spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., w której jest Wiceprezesem Zarządu, oraz w sposób pośredni akcjonariuszem większościowym. Jako największy swój sukces zawodowy uważa stworzenie prężnie działającej Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz wprowadzenie dwóch spółek; MIRBUD S.A. i JHM DEVELOPMENT S.A. na parkiet Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Z dniem 23 czerwca 2012 roku pan Jerzy Mirgos objął funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 roku Pana Jerzego Tomasza Mirgos w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. na kolejną indywidualną pięcioletnią kadencję.

### **Sławomir Nowak – Wiceprezes Zarządu**

Wykształcenie wyższe – absolwent Politechniki Warszawskiej, Wydział Elektryczny – specjalność Automatykacja Procesów Technologicznych. W 1999 roku Rada Wydziału Elektrycznego nadała mu tytuł Doktora Nauk Technicznych. W swojej karierze zawodowej pracował na stanowiskach kierowniczych w sektorach edukacji oraz budownictwa.

W strukturze MIRBUD S.A. zajmował dotychczas stanowisko Zastępcy Dyrektora Generalnego MIRBUD S.A. oraz Dyrektora Kontraktu budowy hotelu Hilton w Warszawie.

Od 25 maja 2012r. uchwałą Rady Nadzorczej został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu MIRBUD S.A. W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 r. Pana Sławomira Nowaka w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu MIRBUD S.A. na kolejną indywidualną pięcioletnią kadencję.

### **Paweł Korzeniowski – Członek Zarządu**

Posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Uniwersytet Łódzki – Wydział Ekonomiczno – Socjologiczny, na kierunku Ekonomia, specjalność Ekonomia Przemysłu gdzie w latach 2001-2005 odbywał studia doktoranckie. Przez ponad 10 lat pracował w bankowości, ukończył liczne kursy i szkolenia z zakresu finansów, matematyki bankowej, analizy finansowej. Obecnie zasiada także w Radzie Nadzorczej Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 sp z o.o. oraz PBDiM KOBYLARNIA S.A.

### **Tomasz Sałata – Członek Zarządu**

W firmie pracuje od 2010 r. jako dyrektor techniczny. Pracował też jako dyrektor ds. produkcji budowlanej w Rex-Budzie (2009-2010), dyrektor ds. produkcji w Variteksie (2001-2009), dyrektor łódzkiego oddziału Energoexportu oraz dyrektor ds. produkcji i członek zarządu spółki Budmatpol. Jest absolwentem Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Łódzkiej.

Zgodnie z § 29 Statutu Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki. Członkowie Zarządu powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą pięć lat od daty powołania. Zgodnie z § 31 Statutu Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu.

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

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

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

Wcześniej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

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

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

### **13.11. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.**

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

W tym samym trybie członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności, jeśli mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie istotnej uchwały. W razie ustąpienia członka Rady bądź wygaśnięcia mandatu z innych przyczyn przed upływem kadencji Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie może uzupełnić skład Rady. Kandydatury członków Rady

Nadzorczej są zgłaszane i szczegółowo uzasadniane w sposób umożliwiający dokonanie świadomego wyboru. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od dnia powołania.

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2017r. do dnia 31.12 2017r. składała się z 6 członków.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na 31.12 2017r. przedstawiał się następująco:

#### **Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Uniwersytet Łódzki – Wydział Prawa i Administracji, uzyskując tytuł magistra prawa oraz Wydział Filologiczny, na kierunku filologia romańska, uzyskując tytuł magistra filologii romańskiej. Dodatkowo Pan Dariusz Jankowski ukończył aplikację adwokacką i obecnie jest adwokatem.

#### **Waldemar Borzykowski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej**

Posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Uniwersytet Łódzki w Łodzi – Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, kierunek Ekonomiki Przemysłu. Uzyskał tytuł magistra ekonomii. Przez 13 lat pracował jako Skarbnik Miasta w Skierniewickim Samorządzie.

#### **Agnieszka Maria Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej**

Posiada wykształcenie wyższe, ukończyła Uniwersytet Łódzki Wydział Zarządzania, specjalność: rachunkowość, analiza finansowa przedsiębiorstw; ponadto złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin dla członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa – Dyplom Ministra Skarbu Państwa nr 2262/2007.

### Hubert Bojdo - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, kierunek finanse i bankowość, gdzie ukończył także studia doktoranckie na wydziale stosunków międzynarodowych. Pełni funkcję wiceprezesa zarządu Rubicon Partners Dom Maklerski S.A. oraz przewodniczącego rad nadzorczych w Invar&Biuro System S.A. oraz IQ Partners S.A., zasiada w radach nadzorczych NFI Victoria S.A. oraz Voxel S.A., jest członkiem Krajowej Izby Doradców Podatkowych oraz członkiem Komisji Rewizyjnej w Fundacji na rzecz Rozwoju Polskiego Eksportu

### Andrzej Zakrzewski – Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe, ukończył Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie Wydział Mechaniczny – Mechanika i Budowa Maszyn, kierunek: urządzenia i zastosowania materiałów pędnych i smarów. Był m.in. technologiem, kierownikiem grupy robót, inspektorem nadzoru inwestycyjnego oraz dyrektorem produkcji.

### Krystyna Lachowicz – Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne - ukończyła Uniwersytet Warszawski, uzyskując tytuł magistra ekonomii. Od ponad 20 lat zajmuje się oceną kondycji ekonomiczno-finansowej przedsiębiorstw pod kątem ich zdolności kredytowej. Swoje doświadczenie zawodowe zdobyła i doskonaliła w Banku Handlowy w Warszawie S.A., PKO BP S.A., DNB Bank Polska S.A. oraz w Agencji Rozwoju Przemysłu S.A., gdzie obecnie pracuje.

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

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

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Zgodnie z § 26 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w miejscu wskazanym w zawiadomieniu. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki. Z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej może wystąpić Zarząd i poszczególni członkowie Rady Nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w szczególności odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, są dostępne i jawne dla członków Zarządu. W części posiedzenia Rady mają prawo uczestniczyć także akcjonariusze (lub ich pełnomocnicy), których wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad; jeżeli zaproszony akcjonariusz lub jego pełnomocnik, legitymujący się pisemnym pełnomocnictwem nie zgłosi się na posiedzenie Rady bez uprzedniego jej powiadomienia o przeszkodzie w stawiennictwie, Rada rozpatrzy wniosek lub odwołanie zaocznie, powiadamiając zainteresowanego o podjętej decyzji listem poleconym.

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

głosowania nad porządkiem obrad wniosek o wpisanie lub skreślenie sprawy. Uchwały Rady podpisują wszyscy obecni członkowie Rady.

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

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

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

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

Rada Nadzorcza dokłada wszelkich starań, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem. Rada Nadzorcza opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. W celu podjęcia optymalnych z punktu widzenia interesów Spółki decyzji Rada Nadzorcza może powoływać stałe lub doraźne zespoły specjalistyczne lub doradcze, które na zlecenie Rady będą opracowywać opinie, ekspertyzy lub



prognozy. Członkowie Rady Nadzorczej powinni przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

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

Każdy członek Rady Nadzorczej powinien umożliwić Zarządowi przekazanie w sposób publiczny i we właściwym trybie informacji o zbyciu lub nabyciu akcji Spółki lub też spółki wobec niej dominującej lub zależnej, jak również o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie na podstawie przejrzystych procedur i zasad. Wynagrodzenie to nie stanowi istotnej pozycji kosztów działalności Spółki i nie wpływa w poważny sposób na jej wynik finansowy. Łączna wysokość wynagrodzeń wszystkich, a także indywidualna każdego z członków Rady Nadzorczej w rozbiciu dodatkowo na poszczególne jego składniki jest ujawniana w raporcie rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.

W ramach struktury Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. funkcjonuje Komitet Audytu, wyodrębniony jako organ monitorujący, doradczy i opiniotwórczy działający kolegialnie na podstawie szczególnych przepisów prawa oraz Regulaminu Komitetu Audytu MIRBUD S.A.

Skład osobowy Komitetu Audytu:

/// Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu

Spełnia kryteria niezależności wskazane w art. 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym a także przesłanki niezależności określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku 2005/162/WE.

Posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

/// Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Komitetu Audytu

Posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

/// Andrzej Zakrzewski – Członek Komitetu Audytu

Spełnia kryteria niezależności wskazane w art. 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym a także przesłanki niezależności określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku 2005/162/WE.

Posiada wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1,3,5 i 6 Ustawy o biegłych **rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089)**.