



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

01 STYCZNIA 2016 - 31 GRUDNIA 2016



## 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 31.12.2016r i 31.12.2015r. ....	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.....	19
	4.3.OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK w 2016 r. ....	20
	4.4.Społeczna Odpowiedzialność Biznesu .....	30
	4.5.Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy.....	31
	4.6.Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	32
	4.6.1.Odbiorcy .....	32
	4.6.2.Dostawcy .....	34
	4.7.Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD .....	35
	4.8.Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	42
	4.9.Czynniki ryzyka .....	43
	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 .....	55
	5.3.Umowy ubezpieczenia .....	55
	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 2016r. ....	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 01.01.2016r do 31.12.2016r. ....	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 .....	71
12.4.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2016r. ....	72
12.5.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.....	72
12.6.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	72
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. ....	75
12.8.	Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących .....	76
12.9.	Umowy zawarte pomiędzy spółka a osobami zarządzającymi. ....	78
12.10.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A. ....	78
12.11.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki .....	78
12.12.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	78
12.13.	Pracownicy .....	79
12.14.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	80

<b>13.</b>	<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A. ....</b>	<b>83</b>
	13.3.Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.....	83
	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. ....	87
	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 rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.



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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2016.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

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

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia 706 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.

**MIRBUD S.A.** jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – **Grupy 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 następnich 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.com.pl">sekretariat@mirbud.com.pl</a>
<b>Strona internetowa:</b>	<a href="http://www.mirbud.com.pl">www.mirbud.com.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.**

<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

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

**Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – EXPO 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>	<a href="http://www.marywilska44.waw.pl">www.marywilska44.waw.pl</a>
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska



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

<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

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

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

<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

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

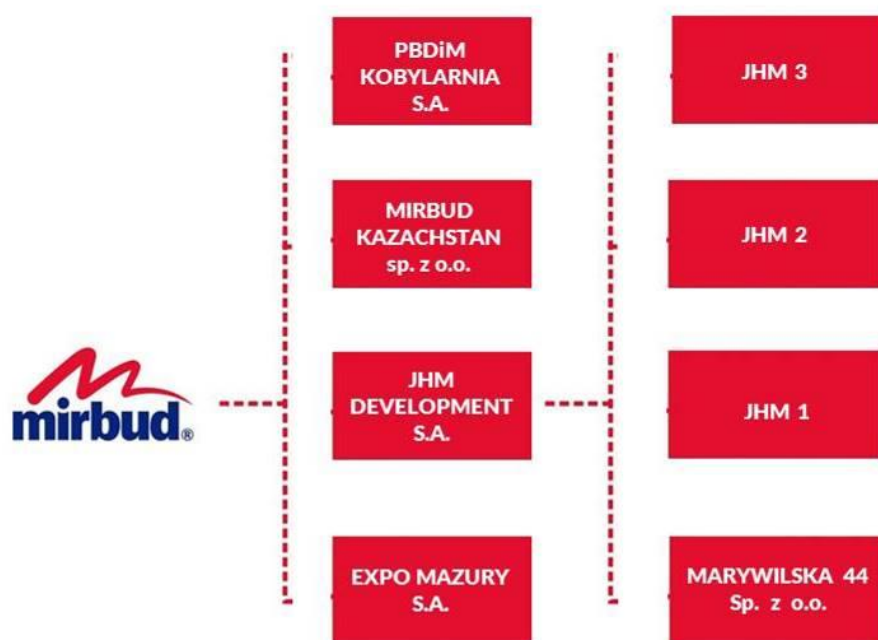
**Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o.-**

<b>Pełna nazwa jednostki:</b>	<b>JHM 3 Sp. z o.o.</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

Spółka powstała 03.08.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3920/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000429905 w dniu 14.08.2012r.

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD przedstawiona jest na poniższym schemacie

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2016r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000	86,28%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	100%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	1 000	100%
EXPO MAZURY S.A.	96 928	55,71%

Dnia 14.01.2016 roku Aktem notarialnym (Rep. A nr 374/2016) objęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki EXPO MAZURY S.A. o kwotę 11.500 tys. zł., w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „C” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1,00 zł każda. Akcje zostały zaferowane w drodze subskrypcji prywatnej następującym podmiotom MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz PBDiM KOBYLARNIA S.A. Z emisji akcji serii „C” PBDiM KOBYLARNIA S.A. objęła i opłaciła 8.000 tys. akcji, natomiast Marywilska 44 sp. z o.o. objęła i opłaciła 3.500 akcji.

W dniu 27 czerwca 2016r. została zawarta umowa sprzedaży akcji pomiędzy MIRBUD S.A. a PBDiM KOBYLARNIA S.A. Na podstawie tej umowy MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży na rzecz PBDiM KOBYLARNIA S.A. 10.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł o łącznej wartości 10.000.000 zł, w kapitale zakładowym EXPO MAZURY S.A. Do dnia 31.12.2016r. Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. zapłaciła całą kwotę 10.000.000 zł.

W dniu 03.10.2016r Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał rejestracji podwyższenia kapitału.

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.

Na dzień 31.12.2016r kwota dokonanej przez MIRBUD wpłaty wyniosła 11 300 tys. zł.

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 w łącznej kwocie 12 700 tys. zł. Pozostałe zobowiązanie z tytułu ww. umowy wynosi 8 728 tys. zł

W związku z trwałą utratą wartości udziałów w spółce Mirbud Kazachstan Zarząd MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, uchwałą nr VII/2015 z dnia 31.12.2015r postanowił dokonać odpisu wartości długoterminowych aktywów finansowych – udziałów w tej spółce.

*Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2016r*

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
Marywilska 44 Sp. z o.o.	70 000	100,00%
JHM 1 Sp. z o.o.	8 795	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o.	5	100,00%

*Tabela: Struktura udziałów Marywilska 44 sp z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2016r*

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	96 928	3,61%

*Tabela: Struktura udziałów PBDiM Kobylarnia S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2016r*

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	96 928	40,68%

## Przedmiot działalności



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

Wizytówką przedsiębiorstwa jest blisko trzydziestoletnie doświadczenie oraz ponad 350 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 wystawienniczotargowe)
- / inżynierijno-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, 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,.
- Miękinii koło Wrocławia -wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h
- w Lubińskim Lesie - wytwórnia Amman 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 jednostki zależnej **PBDiM Kobylarnia S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **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.

**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. m<sup>2</sup>. 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

Spółka zależna **JHM DEVELOPMENT S.A.** realizuje inwestycje w zakresie budowy oraz sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Jej przedmiotem działalności jest również kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Powstanie Spółki w 2008 roku





zapoczątkowało proces budowy Grupy Kapitałowej MIRBUD. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM DEVELOPMENT S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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



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

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

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

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

- / Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

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

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

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 31.12.2016r i 31.12.2015r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 i 31 grudnia 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2016	% udział w całości aktywów	31.12.2015	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>512 213</b>	<b>54%</b>	<b>496 023</b>	<b>52%</b>	<b>16 190</b>	<b>3%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	272 621	29%	271 567	29%	1054	0%
Nieruchomości inwestycyjne	179 731	19%	169 959	18%	9772	0%
Wartości niematerialne	17 372	2%	17 322	2%	50	0%
Aktywa finansowe długoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	6 192	1%	4 521	0%	1671	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	16 327	2%	13 119	1%	3208	
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 684	2%	16 191	2%	2493	15%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane ( w tym rozliczenia międzyokresowe	1 286	0%	3 344	0%	-2058	-62%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>443 454</b>	<b>46%</b>	<b>454 973</b>	<b>48%</b>	<b>-11 519</b>	<b>-3%</b>
Zapasy	183 484	19%	153 515	16%	29969	20%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	209 399	22%	241 494	25%	-32095	-13%
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	3 500	0%	3 200	0%	300	9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 486	5%	45 058	5%	-572	-1%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	2 585	0%	11 706	1%	-9121	-78%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%	0	
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>955 667</b>	<b>100%</b>	<b>950 996</b>	<b>100%</b>	<b>4 671</b>	<b>0,5%</b>

Na dzień 31.12.2016r w porównaniu do końca roku 2015 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy nie uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa trwałe, które stanowią na dzień 31.12.2016r. 54% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału o 2 p.p. w porównaniu do roku 2015).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 29% aktywów oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Hal Targowych Marywilska 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumii – JHM 2 sp z o.o.) stanowiące 19% aktywów ogółem. (wzrost udziału o 1 p.p. versus rok 2015).

Aktywa obrotowe stanowią na dzień 31.12.2016r 46% całości aktywów Grupy MIRBUD. (spadek udziału aktywów obrotowych o 2 p.p. w stosunku do końca 2015r). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: zapasy, (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 3 p.p. w porównaniu z rokiem 2015 i stanowi 19% całości aktywów,



należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 22% aktywów ogółem (spadek udziału w całości aktywów o 3 p.p. stosunku do roku 2015) oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące podobnie jak w roku poprzednim 5% aktywów Grupy.

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- spłatą przez inwestorów części przeterminowanych należności (Fabryka Biznesu sp. z o.o.),
- kontynuacją realizowanych inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A. (zwiększająca poziom Półproduktów i produktów w toku realizacja w okresie sprawozdawczym inwestycji deweloperskich w Katowicach, Rumii, Koninie, Skierniewicach i Łowiczu),
- realizacją inwestycji z Miastem Gliwice (Budowa Hali Sportowo Widowskiej Podium), oraz inwestycji drogowych z GDDKiA (obwodnica Inowrocławia i fragment drogi S-3), które charakteryzują się wydłużonym okresem odbioru poszczególnych etapów prac umożliwiającym fakturowanie,
- aktualizacją wyceny nieruchomości MARYWILSKA 44 sp. z o.o. kwotą 17 502 tys. zł, nieruchomości w Starachowicach o kwotę (- 2494 tys. zł) i nieruchomości w Rumi o kwotę (- 6 628 tys. zł)
- wniesieniem przez Spółki z Grupy dopłat do kapitału i zaliczek na dopłaty do kapitału w spółce EXPO MAZURY S.A. w łącznej kwocie 24 200 tys. zł)

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 i 31 grudnia 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2016	% udział w całości pasywów	31.12.2015	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>330 764</b>	<b>35%</b>	<b>309 570</b>	<b>33%</b>	<b>21 194</b>	<b>7%</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	1%	8 249	1%	0	0%
Zyski ( straty) przypadające właścicielom jednostki)	19 479	2%	13 619	1%	5 860	43%
Pozostałe kapitały	251 077	26%	237 744	25%	13 333	6%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	51 959	5%	49 958	5%	2 001	4%
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>326 985</b>	<b>34%</b>	<b>342 312</b>	<b>36%</b>	<b>-15 327</b>	<b>-4%</b>
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 615	2%	21 264	2%	1 351	6%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	1 650	0%	1 268	0%	382	30%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	194 138	20%	206 756	22%	-12 618	-6%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	44 058	5%	39 452	4%	4 606	12%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	64 524	7%	73 572	8%	-9 048	0%
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>297 917</b>	<b>31%</b>	<b>299 113</b>	<b>31%</b>	<b>-1 196</b>	<b>0%</b>
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	2 399	0%	2 518	0%	-119	-5%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	66 088	7%	51 486	5%	14 602	28%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	203 477	21%	210 927	22%	-7 450	-4%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 747	0%	4 328	0%	-1 581	-37%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	23 206	2%	29 854	3%	-6 648	0%
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>955 666</b>	<b>100%</b>	<b>950 995</b>	<b>100%</b>	<b>4 671</b>	<b>0,5%</b>

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 35% finansowana ze środków własnych (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu z 2015r. o 2 p.p.) natomiast w 65% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 34% (spadek udziału w finansowaniu o 2 p.p. w stosunku do 2015r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych nie uległ zmianie względem roku 2015 i kształtował się na poziomie 31%.

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 2017r kredytu udzielonego sfinansowanie realizacji kontraktu budowa obwodnicy Inowrocławia
- systematycznej zmiany struktury finansowania Grupy na finansowanie długoterminowe

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r i 01.01.2015r do 31.12.2015r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Rentowność	Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	773 993	-----	760 816	-----	13 177	2%
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	71 235	9,20%	63 668	8,37%	7 567	12%
<b>Zysk operacyjny EBIT</b>	41 489	5,36%	33 430	4,39%	8 059	24%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	27 757	3,59%	17 478	2,30%	10 279	59%
<b>Zysk netto</b>	21 480	2,78%	14 636	1,92%	6 844	47%

W 2016 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 2% wyższe niż w roku 2015 roku. Co wynikało głównie z znacznego spadku przychodów poziomu ze sprzedaży w segmencie robót inżynieryjno drogowych. Spowodowane to było faktem, że realizowane kontrakty drogowe obwodnica Inowrocławia i budowa fragmentu drogi ekspresowej S-3 weszły w zaawansowaną fazę „buduj”.

Spółki z Grupy (za wyjątkiem EXPO MAZURY S.A.) osiągnęły dodatni wynik finansowy wypracowany w oparciu o nowo realizowane kontrakty a także stabilne przychody z działalności deweloperskiej oraz wynajmu powierzchni handlowych.

Na poziom rentowności Spółek z Grupy w 2016 wpływ miało:

- ✓ znaczący wzrost rentowności realizowanych dużych kontraktów drogowych – budowa obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-3 i fragmentu drogi ekspresowej S-5 (rozpoznane w wyniku PBDiM KOBYLARNIA S.A.)
- ✓ końcowe rozliczenie ze stratą kontraktów budowa Centrum Handlowo Usług Rekreacyjnego Sukcesja w Łodzi oraz budowa budynku biurowego we Wrocławiu,
- ✓ aktualizacja wyceny nieruchomości MARYWILSKA 44 sp. z o.o. kwotę 17 502 tys. zł, nieruchomości w Starachowicach o kwotę (- 2494 tys. zł) i nieruchomości w Rumi o kwotę (- 6 628 tys. zł)
- ✓ utrzymanie na wysokim poziomie rentowności Spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o.
- ✓ stopniowa poprawa rentowności EXPO MAZURY S.A.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W 2016 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 długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	<b>0,65</b>	<b>0,67</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b> <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	<b>0,34</b>	<b>0,36</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b> <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	<b>1,89</b>	<b>2,07</b>

W raportowanym okresie nastąpił spadek poziomu zadłużenia sumy bilansowej o 2 p.p. 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

Nieznacznej zmianie uległa struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części długoterminowej o 2 p.p. i pozostał niezmienny 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 zapadalność w 2017r kredytu udzielonego sfinansowanie realizacji kontraktu budowa obwodnicy Inowrocławia

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 2017 będzie miała skalę realizowanych nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Katowicach, Bydgoszczy czy Zakopanym) oraz inwestycja rozbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44, które będą finansowane z kredytów bankowych.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,49	1,52
<b>Wskaźnik przyspieszonej płynności</b>		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,87	1,01
<b>Wskaźnik płynności środków pieniężnych</b>		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,15	0,15

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 31.12.2016 roku osiągnęła wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wzrost wartości zapasów, (o ok. 30 mln zł względem roku 2015), które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską, na wysokość wskaźnika miało również wpływ obniżenie się wartości należności (spadek o ok. 32 mln zł)

Grupa Kapitałowa MIRBUD w 2016 roku utrzymała poziom podstawowych wskaźników płynności finansowej.

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

### 4.1. Charakterystyka rynku.

W 2016 roku nastąpiło osłabienie dynamiki wzrostu gospodarczego w porównaniu z rokiem 2015. Wg. szacunków GUS przyrost realnego produktu krajowego brutto w 2016 roku wyniósł 2,8% rok do roku i był niższy niż roku poprzednim o 1,1 p.p.

Za podstawową przyczynę obniżenia się dynamiki wzrostu PKB należy uznać spadek inwestycji w sektorze prywatnym i publicznym o czym świadczy spadek 2016 roku nakładów brutto na środki trwałe o 5,5%. W roku 2016 spadkowi o średnio 14,4% uległa produkcja budowlano-montażowa, w tym w budownictwie infrastrukturalnym spadek wyniósł aż 19% (w cenach bieżących) a w segmencie budynków o 9,1% w stosunku do roku 2015.

W ramach zatwierdzonego we wrześniu 2015 r. „Programu Budowy dróg Krajowych na lata 2014-2020, z perspektywą do roku 2025” w 2016 roku w Polsce podpisano kontrakty na generalne wykonawstwo inwestycji drogowych o wartości 8,6 mld zł brutto, co jest o 14,4 mld zł brutto mniej niż w 2015 roku

W 2016 roku na rynku budowlanym panowała duża niepewność wynikająca między innymi z zahamowania lub braku postępu w ogłaszaniu i rozstrzyganiu przetargów publicznych w segmencie inżynierijno drogowym i kolejowym.

### 4.2 Perspektywy rynku

Mimo spowolnienia rozwoju gospodarczego i kurczenia się rynku budowlanego w 2016r perspektywy rozwoju rynku są stabilne, z możliwością wzrostową. Optymizm co do rozwoju rynku wynika przede wszystkim z założenia zwiększonej w latach 2017-2010 absorpcji środków unijnych z bieżącej perspektywy budżetowej UE.

Wg. stanu na koniec 2016r GDDKiA prowadzi w ramach programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2020 postępowania przetargowe na drogi o łącznej długości ok. 745 km. W 2017r GDDKiA planuje zwiększyć dynamikę wydatków przeznaczonych na infrastrukturę drogową i osiągnąć poziom wydatków około 23 mld zł.

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 2016 r.

##### MIRBUD S.A.

W 2016r Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajmu maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawniczą.

Mimo iż w 2016 roku odnotowano w kraju spadek produkcji budowlano-montażowej Spółce udało się zwiększyć przychody o 10% w stosunku do przychodów osiągniętych w 2015 roku.



Na dzień 31.12.2016r Spółka realizowała kontrakty o wartości około 2 mld zł brutto, z tego w 2016r Spółka rozpoczęła realizację kontraktów budowlanych o wartości ponad 400 mln zł. Wartość kontraktów pozostających do zrealizowania wynosi ponad 900 mln zł w tym na rok 2017 przypada ok. 620 mln zł. W 2016r dominujący w przychodach Spółki był segment robót inżynieryjno – drogowych, który generował ponad 50% przychodów. Podobną strukturę przychodów Spółka będzie

osiągała w latach 2017-2018., głównie za sprawą realizacji kontraktów budowy obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi ekspresowej S-3. Dodatkowo w 2016r portfel kontraktów drogowych Spółki wzbogacił się o umowę na budowę Obwodnicy Bolkowa o wartości ponad 73 mln zł.

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. 25% przychodu Spółki.

W 2016 roku zostały oddane do użytkowania dwa duże projekty komercyjne realizowane przez Spółkę – budowa Centrum Handlowego Navigator i sklepu wielkopowierzchniowego sieci Leroy Merlin. Obie inwestycje były prowadzone w Mielcu, a ich łączna wartość to blisko 100 mln zł. Ponadto w 2016 roku

Spółka zakończyła budowę prestiżowego i nowoczesnego biurowca – siedziby głównej Kaufland we Wrocławiu. Był to kontrakt o wartości 86 mln zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała również realizację kontraktu budowy Hali Sportowo Widowskiej Podium w Gliwicach. W związku ze zmianą zakresu prac budowlanych zawarła aneks do ww. umowy przedłużający, termin oddania inwestycji i zwiększający wartość kontraktu o 2,97 mln zł netto.

W 2016r Spółka realizowała dla podmiotu zależnego JHM DEVELOPEMENT S.A. budowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych min Osiedla „Twoja Dolina” w Katowicach, Osiedla Diamentowego w Koninie, oraz inwestycji w Łowiczu i Rumii.

Ponadto w raportowanym okresie Spółka zawierała umowy na budowy kolejnych etapów inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPEMENT S.A. w Brzezinach, Katowicach i Skierniewicach, oraz umowę ze spółką Marywilska 44 sp. z o.o. na rozbudowę Centrum Handlowego o kolejne 12 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej o wartości 35,6 mln zł.

W okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r Spółka wzięła udział w 115 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 51 przetargach publicznych, czego efektem było zawarcie 16 umów na roboty budowlane na łączną kwotę ponad 400 mln zł. Aktualnie Spółka bierze udział w przetargach o wartości 2,56 mld zł z tego przetargi w sektorze drogowym drogowych o wartości około 2 mld zł. Ewentualna wygrana w ogłoszonych w 2017r przetargach infrastrukturalnych będzie miała wpływ na przychody i wynik Spółki w latach 2019 -2020.

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

Pomimo trudnej sytuacji na rynku infrastrukturalnym rok 2016 w działalności spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A. należy zaliczyć do udanych. Wzrost przychodu ze sprzedaży względem roku poprzedniego osiągnął 36% i kształtował się na poziomie 253 mln.

2016 rok to również intensywny rozwój Regionu Południe. Powołany on został w 2015 r, jednak dopiero w 2016 r. zbudowane zostały odpowiednie struktury organizacyjne wraz z zapleczem technicznym. W związku z tym Spółka odnotowała wzrost poziomu zatrudnienia (wzrost o 20%), a także ilość sprzętu i jednostek transportowych (wzrost o 21%). Podjęte w 2016 r. działania rozbudowy Regionu Południe mają ułatwić spółce pozyskiwanie i realizację nowych zleceń na tym terenie w perspektywie najbliższych lat.

W roku 2016 spółka realizowała trzy duże projekty infrastrukturalne, tj. „Budowa obwodnicy Inowrocławia – etap I” oraz kompleksowe wykonanie robót nawierzchniowych na zadaniu „Budowa drogi ekspresowej S-3” (oba zadania na zlecenie konsorcjum: Mirbud – Erbedim) oraz zadanie „Budowa drogi ekspresowej S-5, odcinek 7” jako lider konsorcjum wraz z firmą Mirbud na zlecenie GDDKiA. Poza tym spółka prowadziła budowy na rynkach lokalnych głównie na zlecenie podmiotów administracji publicznej.

Poza bezpośrednią realizacją zadań infrastrukturalnych, spółka zajmuje się produkcją i sprzedażą mieszanek mineralno – asfaltowych. Na potrzeby produkcji spółka dysponuje obecnie pięcioma wytwórniami mas bitumicznych w następujących lokalizacjach: 2 szt. w Kobyłarni, 1 szt. w Bogusławicach, 1 szt. w Miękinii oraz 1 szt. w Lubińskim Lesie.



W roku 2016 spółka brała udział w 373 przetargach z czego 49 zakończyło się podpisaniem umowy na łączną kwotę ok. 120 mln zł. Pod koniec roku spółka złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargach na kwotę blisko 111 mln zł.

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

Przedmiotem działalności Spółki w 2016r podobnie jak w latach poprzednich była organizacja imprez targowych obejmujących szeroki zakres branż jak również działalność polegająca na wynajmie poszczególnych części obiektu pod imprezy organizowane przez podmioty zewnętrzne. Do tych imprez zaliczane są targi, kongresy i konferencje. Ponadto w 2016 roku utworzono nowy segment działalności tj. organizację wystaw i eventów dla podmiotów zewnętrznych poza siedzibą firmy. W ub.r. w tym obszarze zostały zawarte umowy na dwie duże realizacje, czyli produkcja stoiska i całej infrastruktury dla Polskiej Grupy Zbrojeniowej podczas własnych targów Pro Defense oraz na Międzynarodowy Salon Przemysłu Obronnego w Kielcach.

Expo Mazury S.A. w raportowanym okresie rozwijało się bardzo dynamicznie, o czym świadczy wzrost liczby organizowanych imprez o ponad 150 % w stosunku do skali działalności w 2013 r. czyli od momentu powstania Centrum Targowo-Wystawienniczego. W 2016 roku formaty wprowadzone wcześniej ugruntowały swoją pozycję w branży, a nowo wprowadzone imprezy cieszyły się dużym zainteresowaniem. Przełożyło się to na 4% wzrost liczby wystawców w porównaniu do 2015 roku i 31% wzrost w porównaniu do roku 2014 (odpowiednio: 2014 – 664 wystawców, 2015- 842, 2016 – 872) oraz aż 38% wzrost liczby odwiedzających w porównaniu do 2015 roku i ponad 53% w porównaniu do roku 2014 (odpowiednio: 77042 odwiedzających w 2014, 85575 – 2015 i 118385 w 2016). Expo Mazury w 2016 roku zorganizowało 15 własnych imprez targowych, z czego 5 to nowe formaty – pozostałe były kolejnymi edycjami już wprowadzonych eventów. Wśród nowych wydarzeń szczególnym sukcesem cieszyły się pierwsze w Polsce Targi Proobronne, które przyciągnęły blisko 35 000 odwiedzających. Równie dużym sukcesem okazały się Targi Hodowlane Zagroda, odbywające się wraz z Warmińsko-Mazurską Wystawą Zwierząt Hodowlanych oraz Mazurskim Agro Show – imprezy przyciągnęły 40 000 zwiedzających. Spośród imprez mających już swoją historię w Expo Mazury największym zainteresowaniem cieszyły się Międzynarodowe Targi Meblowe (w 2016 miała miejsce już 43. edycja tej imprezy), oraz targi Hubertus Arena, które zyskały już status jednego z najważniejszych wydarzeń w branży oraz nowatorskie wydarzenie kongresowo-targowe Asia Trade Know-How.

W 2016 r. odbyło się 16 imprez targowych z czego kluczowe dla rozwoju Spółki są:

1. PRO DEFENSE – targi pro obronne organizowane wspólnie z MON dotyczące zagadnień obrony terytorialnej kraju.





2. MTM i AMIA – 43 edycja targów meblarskich o ugruntowanej pozycji na polskim rynku. W tym roku wzbogacona o Targi Technologii Obróbki Drewna i Produkcji Mebli. Dotychczas flagowa impreza EXPO MAZURY.



3. Asia Trade Know How – jest to unikalna w skali kraju impreza pozwalająca na nawiązanie relacji biznesowych pomiędzy krajami azjatyckimi a Polską. Jest to miejsce, gdzie możemy poznać wszelkie uwarunkowania kontaktów biznesowych, a także kulturę i zwyczaje uczestniczących krajów azjatyckich. W pierwszej edycji wzięło udział 12 państw azjatyckich.



4. EEA – druga edycja targów poruszających tematykę odnawialnych źródeł energii połączonych z konferencją tematyczną.



5. Hubertus Arena – jest to czwarta edycja targów myśliwskich, prowadzonych pod patronatem m.in. Ministerstwa Środowiska. W roku 2016 we współpracy z Generalną Dyрекcją Lasów Państwowych oraz Polskiego Związku Łowieckiego została stworzona po raz pierwszy na tak dużą skalę „Ścieżka Edukacyjna”, która przybliżyła odwiedzającym temat myślistwa oraz edukacji leśnej.

Expo Mazury w 2016 r. wdrożyło kierunki działań, które zaowocowały nową jakością organizowanych wydarzeń. Istotne dla rozwoju firmy jest pozyskiwanie partnerów instytucjonalnych dla poszczególnych projektów, co przekłada się na znaczący wzrost ich wartości merytorycznej. Udało się to zrealizować w przypadku targów Pro Defense, których Partnerem Merytorycznym było Ministerstwo Obrony Narodowej i Polska Grupa Zbrojeniowa. Targi Hubertus Arena zostały zorganizowane we współpracy z Ministerstwem Środowiska, Lasów Państwowych oraz Polskiego Związku Łowieckiego (co pozwoliło zrealizować podczas imprezy także cele edukacyjne), a Warmińsko-Mazurska Wystawa Zwierząt



Hodowlanych powstała przy wsparciu Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej. Podobnym kierunkiem działań jest pozyskiwanie partnerów, patronów i sponsorów wśród firm kluczowych dla danej branży, tak jak w przypadku targów HoReCa, których partnerem było przedsiębiorstwo Zielona Budka.

Poza działalnością targowo-wystawienniczą ważnym obszarem rozwoju Expo Mazury S.A. jest wzmocnienie działań konferencyjno-kongresowych. W tym celu powołano Centrum Kongresowo-Konferencyjne, będące integralną częścią Expo Mazury. Efekty działalności Centrum dały się odczuć już w ostatnim kwartale 2016 roku poprzez wzrost liczby organizowanych kongresów i konferencji. W 2016 roku zorganizowano 10 konferencji, w których wzięło udział łącznie 4200 osób.

#### **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.

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

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2016 skupiała się głównie na realizacji rozpoczętych w roku poprzednim inwestycji deweloperskich, w Katowicach, w Koninie, w Rumi oraz w Łowiczu. Inwestycje w Koninie, w Rumi i w Łowiczu są zlokalizowane zgodnie z dotychczasowymi założeniami strategicznymi Spółki – prowadzenia działalności w mniejszych i średnich pod względem wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marzeń. Inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład dużej aglomeracji górnośląskiej.

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

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

Projekty realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja



kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych w poprzednich etapach. Zarówno w przypadku inwestycji w Koninie jak i w Rumi są to drugie etapy osiedli – *Osiedla Diamentowego* w Koninie i *Osiedla Królewskiego* w Rumi.

W przypadku Konina inwestycja obejmuje dwa budynki – 144 mieszkania o powierzchni 7 389 m<sup>2</sup> PUM i 34 indywidualne garaże, w Rumi w jednym budynku wielorodzinnym jest 237 lokali o powierzchni 11 929 m<sup>2</sup> PUM oraz 128 miejsc postojowych w hali garażowej.

Trzecią inwestycją kontynuowaną przez Spółkę w 2016r jest budowa I etapu osiedla *Twoja Dolina* w



Katowicach, obejmującego dwa budynki – 205 lokali o powierzchni 11 154 m<sup>2</sup> PUM oraz 243 miejsca postojowe w hali garażowej.

Inwestycją uzupełniającą ofertę Spółki w niewielkich miastach jest rozpoczęta na jesieni 2015r inwestycja budowy 50 mieszkań o powierzchni sumarycznej 2 783 m<sup>2</sup> PUM w Łowiczu





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

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanych przez siebie halach Centrum Handlowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44. Hale handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do m.st. Warszawy i Spółka użytkuje teren w oparciu o długoterminowy kontrakt.



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



Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni najmu 68 000 m<sup>2</sup>, obejmujących ok. 1 360 lokali handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

Podmioty stanowiące bazę najemców Spółki posiadają



wieloletnie doświadczenie rynkowe oraz w dużej mierze stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców. Atutem są oferowane ceny i różnorodność asortymentu w branży odzieżowej, obuwniczej, artykułów gospodarstwa domowego, RTV,



elektroniki użytkowej, sprzętu sportowego, kosmetyków, chemii gospodarczej, biżuterii, produktów sezonowych, a także szeroki wybór dań w lokalach gastronomicznych oferujących dania kuchni całego świata. Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CH MARYWILSKA 44 posiada istotną pozycję na mapie obiektów handlowych. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. jest istotnym i rozpoznawalnym podmiotem wynajmującym powierzchnię komercyjną na prowadzenie działalności handlowo-usługowej oraz gastronomicznej. Spółka zapewnia dojazd do centrum Warszawy 4 czterema specjalnymi liniami autobusowymi.

W roku 2016 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 95%. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania proces ten jest niemal zakończony.

Realizowane były przedsięwzięcia mające na celu ograniczenie kosztów funkcjonowania Centrum, na przykład inwestycje polegające na budowie własnej sieci wodno-kanalizacyjnej, wymianie dotychczasowego oświetlenia wewnętrznego w budynku na oświetlenie LED, co przyczyni się do obniżki kosztów energii elektrycznej. Wykonano także szereg prac modernizacyjnych Centrum w celu poprawy stanu technicznego budynku.



Dodatkowo prowadzony jest szereg akcji informacyjno-promocyjnych zmierzających do pozyskania nowych najemców do planowanego III etapu rozbudowy Centrum pod nazwą WODNY PARK HANDLOWY

o powierzchni najmu 12 000 m<sup>2</sup>. Opracowano dokumentację projektową inwestycji Parku Handlowego oraz podpisano umowę na wybudowanie budynku wraz z zapleczem oraz instalacjami wewnętrznymi wraz i z miejscami parkingowymi.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy pod koniec 2012r. Pierwszym najemcą była sieć handlowa NOMI. Na początku roku 2016 nastąpiła zmiana najemcy i od lutego 2016 r nowym najemcą jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat oraz o następne 10 lat.

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

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



Projektami inwestycyjnymi zrealizowanymi przez Spółkę był zakup pawilonów handlowych położonych 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.

W ramach realizacji strategii Zarząd Spółki nie wyklucza sprzedaży 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 prowadzi obecnie żadnego projektu inwestycyjnego.

W okresie od 01.03.2016r do 01.09.2016r nastąpiło zawieszenie wykonywania działalności gospodarczej spółki JHM 3 Sp. z o.o.

#### 4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Misją MIRBUD S.A. jest realizacja inwestycji w sposób godny lidera rynku budownictwa, z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz zgodnie z zasadami etyki. Swoje cele osiąga dzięki profesjonalizmowi będącemu odzwierciedleniem pasji budowania, którą opieramy na fundamentach szerokiego doświadczenia, wysokiej efektywności działania oraz partnerskim relacjom z dostawcami i podwykonawcami.

Misję realizuje poprzez:

- /// oferowanie najwyższej jakości usług budowlanych,
- /// inwestycje w nowoczesne zaplecze techniczne,
- /// podnoszenie kwalifikacji przez naszą kadre,
- /// przestrzeganie przepisów prawa budowlanego, przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego oraz przepisów BHP,
- /// ciągłe doskonalenie skuteczności wdrożonego Systemu Zarządzania Jakością EN ISO 9001:2008.

Ponadto Spółka prowadzi szeroką działalność charytatywną i sponsorską. Działalność charytatywną koncentruje na najbardziej potrzebujących mieszkańcach Skierniewic i okolic. Wspiera zarówno bezpośrednio zwracające się o pomoc osoby fizyczne, jak również wiele lokalnie działających fundacji, stowarzyszeń, czy ośrodki pomocy.

Osoby Zarządzające Spółką są szczególnie wrażliwe na dobro dzieci, zarówno jeżeli chodzi o ich zdrowie, jak również rozwój ich kultury fizycznej, krzewienie wiedzy oraz możliwość wyrównywania szans. Z tego powodu też wspiera licznie przedszkola, szkoły, kluby sportowe, a także związki harcerstwa polskiego czy towarzystwa przyjaciół dzieci. W 2016 roku MIRBUD S.A. udzielił wsparcia 68 podmiotom na łączną kwotę 100 tys. zł.

Spółka współpracuje również z władzami lokalnymi, pomagając w organizacji wielu lokalnych imprez, jak np. dożynki. Jest głównym sponsorem Skierniewickiego Świąta Kwiatów, Owoców i Warzyw. Dofinansowuje również działalność Ochotniczych Straży Pożarnych oraz inicjatywy podejmowane przez Komendę Miejskiej Policji.

#### 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 2016 roku w porównaniu do roku 2015 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2015 - 31.12.2015 oraz 01.01.2016- 31.12.2016 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży 01.01.2016 - 31.12.2016	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży 01.01.2015 - 31.12.2015	Struktura przychodów %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>680 003</b>	<b>87,9</b>	<b>675 827</b>	<b>88,84</b>
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	108 280	15,92	112 910	16,70
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	171 346	25,20	330 638	48,92
- roboty inżynieryjno-drogowe	400 377	58,88	232 279	34,37
Działalność deweloperska	39 605	5,11	42 202	5,56
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	39 192	5,05	38 671	5,10
Działalność wystawowo targowa	13 471	1,74	2 493	0,3
Pozostałe	1 722	0,2	1 622	0,2
<b>SUMA</b>	<b>773 758</b>	<b>100</b>	<b>760 815</b>	<b>100</b>

Wartość przychodów Grupy w roku 2016 względem roku 2015 uległa podwyższeniu o ok. 2%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę w 2016r znacznych przychodów z tytułu realizacji inwestycji – Obwodnica Inowrocławia, fragment drogi ekspresowej S-3, a także będącej w początkowej fazie realizacji budowy fragmentu drogi S-5..

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy w 2016r., która uległa znacznym zmianom w stosunku do roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok. 88% całości sprzedaży.

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca prawie 59% tych usług (wzrost udziału o ok. 24 p.p. względem roku ubiegłego): segment budynków, usługowych i handlowych generujący ok.25% przychodów ze sprzedaży tych usług (spadek udziału o ok. 24 p.p. względem roku ubiegłego), a także sprzedaż usług w segmencie budynków użytku publicznego, które stanowiły 16% sprzedaży (nieznaczny spadek udziału o 0,8 p.p. versus rok 2015).

W okresie sprawozdawczym utrzymał się na zbliżonym poziomie udział przychodów z działalności deweloperskiej oraz przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej w całości sprzedaży.

Na uwagę zasługuje wzrost udziału w przychodach ze sprzedaży przychodów z działalności wystawowo targowej z 0,3% w 2015 do 1,7% w roku 2016.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- /// realizacji dwóch kontraktów drogowych budowy obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi ekspresowej S-3,

- /// zakończenia w 2015 realizacji dwóch znaczących kontraktów na obiekty handlowe Budowa Centrum Handlowo Rozrywkowego Sukcesja w Łodzi, oraz Galerii Navigator w Mielcu
- /// utrzymania poziomu sprzedaży usług w segmencie deweloperskim i wynajmu nieruchomości
- /// skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016 oraz 01.01.2015 - 31.12.2015 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2016 - 31.12.2016		01.01.2015 - 31.12.2015	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>49 654</b>	<b>7,3</b>	<b>43 643</b>	<b>6,46</b>
- budynki mieszkalne	983		912	
- budynki użytku publicznego	2 414	2,23	5 507	4,88
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	- 16 850	-9,83	17 693	5,35
- roboty inżynieryjno-drogowe	63 107	15,76	19 531	8,40
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>6 430</b>	<b>16,23</b>	<b>6 488</b>	<b>15,37</b>
<b>Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej</b>	<b>15 667</b>	<b>39,97</b>	<b>15 140</b>	<b>39,15</b>
<b>Działalność wystawowo targowa</b>	<b>68</b>	<b>0,5</b>	<b>-962</b>	<b>-38,6</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>-584</b>	<b>-3,3</b>	<b>-642</b>	<b>-39,58</b>
<b>SUMA</b>	<b>71 235</b>	<b>9,2</b>	<b>63 667</b>	<b>8,37</b>

W 2016r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w tym okresie względem analogicznego okresu 2015r uległa podwyższeniu o 0,83 p.p.. Co wynikało głównie ze wzrostu rentowności na robotach inżynieryjno-drogowych (podwyższenie poziomu rentowności o 7,36 p.p.), oraz utrzymania wysokiego poziomu rentowności w wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ora segmencie deweloperskim.

Znaczący wpływ na wynik Grupy miała rozpoznana w 2016r strata na kontraktach budowa Centrum Handlowo Usług Rekreacyjnego Sukcesja w Łodzi oraz budowa budynku biurowego we Wrocławiu.

## 4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

### 4.6.1. Odbiorcy

#### MIRBUD S.A.

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

- /// podmioty komercyjne
- /// jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

W 2016 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, z uwagi na małą liczbę ogłaszanych i rozstrzyganych przetargów nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi.

Mimo panującej na rynku dużej konkurencji MIRBUD S.A. stopniowo zwiększa efektywność negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocowały w II połowie 2016r i w pierwszym kwartale roku 2017 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 2016r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA (50% przychodów), Miasto Gliwice (13,47% przychodów), podmioty z grupy kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 22% ).

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

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

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

Zdecydowana większość przychodów Spółka osiągnęła z tytułu usług budowlanych realizowanych na zlecenie MIRBUD S.A. ( ok. 80 %), których końcowym odbiorcą były podmioty z sektora publicznego ( głównie GDDKiA).

Rok 2016 roku nie spełnił oczekiwań rynku co do ogłaszanych i rozstrzyganych przetargów w sektorze inżynierjno drogowym W pierwszej połowie 2016r przyniosła w tej kwestii wyraźne spowolnienie, w drugiej połowie roku można zaobserwować stopniową poprawę. Na przetargach pojawiają się oferty zagraniczni z Włoch i Hiszpanii. Konsekwencją dużej konkurencji jest znaczące obniżenie cen oferowanych robót.

W 2016 roku Spółka wzięła udział w 299 przetargach, z czego 38 zakończyły się podpisaniem umowy.

#### **EXPO MAZURY S.A.**

2016 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 2016r 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 zapewnia 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 2016 roku Spółka nawiązała relacje biznesowe z przedsiębiorstwami budowlanymi z Białorusi, które z uwagi na swój potencjał wykonawczy i doświadczenie mogą w przyszłości wspierać Spółkę w realizacji kontraktów budowlanych jako konsorcjanci lub podwykonawcy. Może to w przyszłości zwiększyć konkurencyjność Spółki na rynku.



W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego, udział spółki zależnej PBDiM Kobylarnia S.A. w kosztach sprzedaży MIRBUD S.A. przekroczył 30%. (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 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., Marywilka 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**

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

Mimo spowolnienia rozwoju gospodarczego i kurczenia się rynku budowlanego w 2016r perspektywy rozwoju rynku są stabilne, z możliwością wzrostową. Optymizm co do rozwoju rynku wynika przede wszystkim z założenia zwiększonej w latach 2017-2010 absorpcji środków unijnych z bieżącej perspektywy budżetowej UE.

Wg. stanu na koniec 2016r GDDKiA prowadzi w ramach programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2020 postępowania przetargowe na drogi o łącznej długości ok. 745 km. W 2017r GDDKiA planuje zwiększyć dynamikę wydatków przeznaczonych na infrastrukturę drogową i osiągnąć poziom wydatków około 23 mld zł.

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.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. W portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania wynosi ponad 900 mln zł w tym na rok 2017 przypada ok. 620 mln zł. W 2016r dominujący w przychodach Spółki był segment robót inżynieryjno – drogowych, który generował ponad 50% przychodów. Podobną strukturę przychodów Spółka będzie osiągała w latach 2017-2018., głównie za sprawą realizacji kontraktów budowy obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi ekspresowej S-3. Dodatkowo w 2016r portfel kontraktów drogowych Spółki wzbogacił się o umowę na budowę Obwodnicy Bolkowa o wartości ponad 73 mln zł.



W kolejnych latach również znaczącym składnikiem przychodów Spółki są przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych. MIRBUD S.A. będzie w dalszym ciągu intensywnie rozwijał współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowej: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis, które rokrocznie zapewnią ok. 25% przychodu Spółki.

W 2016 roku Spółka nawiązała relacje biznesowe z przedsiębiorstwami budowlanymi z Białorusi, które z uwagi na swój potencjał wykonawczy i doświadczenie mogą w przyszłości wspierać Spółkę w realizacji kontraktów budowlanych jako konsorcjanci lub podwykonawcy. Może to w przyszłości zwiększyć konkurencyjność Spółki na rynku.

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 perspektywicznych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania w oparciu o system SAP we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej.

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

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

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego w miastach mniejszych i średniej wielkości oraz realizację wybranych projektów deweloperskich na rynkach większych miast.

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

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

Na dzień 31.12.2016r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 45,2 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 czy Bydgoszcz. W części planowanych projektów, zlokalizowanych w Rumi, w Koninie, w Brzezinach i w Żyrardowie, będą to kolejne etapy inwestycji.

Na lata 2017 – 2019 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 5 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną: Skierniewice, Konin (III etap osiedla), Żyrardów (III etap osiedla), Zakopane i Bydgoszcz (w sumie 921 lokali o powierzchni użytkowej 45,0 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 w sposób istotny zwiększyć poziom sprzedaży lokali.

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

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2017-2019

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,8593	wielorodzinna	11 500	212
2	KONIN ul. Beryłowa Etap III	0,6771	wielorodzinna	5 962	104
3	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usługowa	8 651	229
4	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usługowa	15 000	300
5	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap III	0,3938	wielorodzinna	3 850	76
<b>RAZEM</b>		<b>3,7120</b>		<b>44 963</b>	<b>921</b>

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

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

#### **PBDiM 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 2017 jest pozyskanie minimum dwóch dużych kontraktów, które zapewnią ciągłość produkcji i pozwolą na wykorzystanie obecnego i przyszłego potencjału firmy. Planowane założenia będą możliwe do osiągnięcia między innymi poprzez dalszy rozwój Regionu Południe co pozwoli Spółce w pełni konkurować z firmami obecnymi na rynku województwa dolnośląskiego. Spółka w 2017 roku planuje rozpocząć budowę hali warsztatowej dla Regionu Południe.

W chwili obecnej portfel zamówień na rok 2017 oscyluje w okolicy 290 mln zł. Ponadto Spółka czeka na dokonanie przez Zamawiającego wyboru jej oferty na kolejne zadania, w których przedstawiła najkorzystniejszą ofertę. W trakcie przygotowań są kolejne wyceny na duże przetargi, które w niedługim czasie zostaną rozstrzygnięte.

Kończące się w tym roku realizacje : Inowrocławia i S-3 pozwolą na płynne przejście sprawdzonej kadry inżynierskiej na nowe zadania i pozwolą na zrealizowanie przyszłych zadań wzorem poprzednich, zgodnie ze sztuką budowlaną i oczekiwaniami Zamawiającego.

## EXPO MAZURY S.A.

Rok 2016 pokazał możliwości i główne kierunki, w jakich powinna podążać działalność EXPO MAZURY. Imprezy, które odbyły się w centrum pokazały wyraźnie nasze mocne strony i ugruntowały nas w przekonaniu o słuszności naszej strategii.

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 2017 planujemy umocnić i rozbudować istniejące imprezy targowe oraz położyć znaczny nacisk na dynamiczny rozwój we wszystkich segmentach działalności.

Kalendarz wydarzeń na 2017 obejmuje 24 własne imprezy (czyli o 9 więcej niż w 2016 r.), wśród których znajdują się targi, które odniosły sukces w roku ubiegłym oraz nowe formaty, uwzględniające potrzeby branż i regionu. Są to imprezy zarówno o charakterze B2B jak i B2C. Zgodnie z przyjętymi i realizowanymi już w 2016 roku kierunkami działań większość z nich ma być wsparta przez patronat i partnerstwo strategicznych instytucji i firm. Sama formuła targów będzie wzbogaćana o tematyczne konferencje i prelekcje eksperckie oraz będzie spełniać także funkcje dydaktyczne (np. w postaci specjalnych ścieżek edukacyjnych). Expo Mazury planuje także rozszerzyć działalność związaną z produkcją 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. Jednym z takich wydarzeń ma być pierwszy tak duży w północnej części Polski konwent fantastyki Fantasmazuria. W 2017 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. Do takich wydarzeń należy np. jeden z etapów biegu Mazury Ultra oraz Motohusaria Expo Mazury, które ma szansę stać się największym eventem motoryzacyjnym w kraju. Na 2017 rok zaplanowano także podjęcie rozmów z partnerami strategicznymi dla całej korporacji, które ma przynieść skutek w postaci umów wieloterminowych, 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. Skutek tych działań to podpisane umowy (bądź umowy w fazie finalizacji) w wyniku których w 2017 w Expo Mazury odbędą się imprezy o różnorodnej tematyce dla od 1000 do 4000 odbiorców. 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, dlatego zaplanowano na 2017 roku wzmożenie obecności firmy w mediach branżowych oraz na wydarzeniach kluczowych dla przemysłu. 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). Istotna w tym zakresie jest stała współpraca z jednostkami samorządu terytorialnego oraz regionalnymi oddziałami instytucji państwowych. Planowane główne wynajmy:

1. PGN – wynajem – wynajem długoterminowy
2. PIGMIUR – wynajem + imprezy towarzyszące – umowa wieloletnia

Kongresy – część działalności dająca wysoki przychód oraz duży prestiż. Planowane na rok 2016:

1. Kongres / konferencja Urzędu Marszałkowskiego
2. Kongres Odnawialnych Źródeł Energii
3. Kongres Organizacji Pro Obronnych
4. Kongres Ortopedów (lub 2017)

Rok 2017 ma być rokiem dynamicznego rozwoju Targów, zwiększenia ich efektywności oraz rokiem wzrostu udziału organizowanych Eventów i Kongresów.

Powyzszą działalność ma wspomagać Dział Współpracy Zagranicznej. Ma on za zadanie bieżącą współpracę z innymi, zagranicznym podobnymi nam organizacjami, jak również pozyskiwanie zagranicznych wystawców dla naszych głównych imprez targowych. Swoje działania kierujemy głównie na rynki azjatyckie, afrykańskie, europejskie, a także do krajów byłego Związku Radzieckiego.

Ważnym elementem pozyskiwania międzynarodowych wystawców są misje gospodarcze, w których bierzemy udział. Mają one na celu nawiązanie relacji z Izbami Gospodarczymi oraz innymi organizacjami, które są w stanie zapewnić udział zagranicznych podmiotów w naszych targach. Bardzo istotnym jest również element promocji naszego Centrum i regionu za granicą. W pierwszej połowie 2016 roku odbyły się misje do następujących krajów: Indie , Emiraty Arabskie oraz Chiny. W drugiej połowie 2016 roku wzięliśmy udział w największych na Filipinach Targach Meblowych i Wzornictwa w Manili. Wyjazd ten jest wspomagany przez Ambasadę Filipin w Polsce.

W latach ubiegłych podpisaliśmy umowy o współpracy z centrami targowymi w Rosji, Turcji, Niemczech, dzięki którym mamy możliwość wymiany doświadczeń , a co ważniejsze, uczestnictwa w organizowanych przez te ośrodki imprezach targowych na szczególnie preferencyjnych warunkach (bartery). W roku bieżącym planujemy je kontynuować.

Wprowadzona w 2016 r. usługa organizacji wystaw i eventów dla podmiotów zewnętrznych poza siedzibą firmy, będzie intensywnie rozwijana. Expo Mazury planuje znacząco zwiększyć aktywne działania w tym zakresie w 2017 roku poprzez stworzenie kompleksowej oferty na usługi zabudowy oraz ustalenie i realizowanie strategii sprzedaży tej oferty. Już teraz firma ma zagwarantowane zamówienie na przygotowanie stoiska na targi kosmetyczne w Bolonii oraz bardzo prestiżową umowę z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości na budowę polskiego stoiska podczas międzynarodowej wystawy w Astanie w 2017 roku.

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

Spółka działa na rynku wynajmu powierzchni handlowych. Mimo dużej konkurencji Spółka ma znaczący udział w rynku. Zarząd Spółki przewiduje, że firma dalej będzie się rozwijać i odnosić sukcesy oraz osiągać lepsze wyniki finansowe zarówno poprzez wzmacnianie swojej pozycji na rynku jak i aktywne zarządzanie swoim bieżącym i przyszłym portfelem nieruchomości komercyjnych, które generują przychody z najmu.

Działania te obejmują:

- / poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych (obecnie wskaźnik komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 wynosi ponad 95%), 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 obniżki 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 CH MARYWILSKA 44 oraz dalszej komercjalizacji inwestycji WODNY PARK HANDLOWY.

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju Spółki realizowane będą następujące zadania:

- / realizacja inwestycji WODNY PARK HANDLOWY o pow. 12 000 tys. m<sup>2</sup>. Zakończenie w IV kwartale 2017r.
- / dalsza komercjalizacja nowej inwestycji – cel do X 2017r osiągnięcie poziomu komercjalizacji co najmniej 75% powierzchni GLA
- / budowa dodatkowych 650 miejsc parkingowych na terenie kompleksu handlowego. Termin zakończenia inwestycji – IV kwartał 2017r
- / budowa własnej sieci wodno-kanalizacyjnej. Termin zakończenia inwestycji II kwartał 2017r
- / wymiana całego oświetlenia wnętrza budynku CH MARYWILSKA 44 na oświetlenie LED. Termin IV kwartał 2017r
- / wykonanie przyłącza energetycznego na potrzeby WODNEGO PARKU HANDLOWEGO. Zakończenie inwestycji IV kwartał 2017r
- / remonty bieżące części wspólnych CH MARYWILSKA 44 (wymiana posadzek, remont łazienek, częściowy remont membrany dachowej, modernizacja odwodnień liniowych na parkingu Centrum).



Realizacja tych 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. Przyłącze CH MARYWILSKA 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.

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

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych z branży spożywczej i z segmentu „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.

W spółce JHM 3 Sp. z o.o. został zrealizowany projekt deweloperski budowa pierwszego etapu *Osiedla Okrzejówka* w Żyrardowie. Zarząd nie wyklucza w przyszłości prowadzenia podobnych inwestycji lub prowadzenia innych projektów w ramach działalności statutowej Spółki.

#### **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 2017r 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 zakup sprzętu budowlanego oraz środków transportu, które znaczącą poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

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

W latach 2017 –2019 JHM DEVELOPMENT S.A. planuje kontynuowanie i rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Brzezinach, Koninie, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanym) a także na zakupionych w roku 2016 działkach położonych w Skierniewicach oraz w Bydgoszczy, gdzie odbywa się przygotowanie dokumentacji dla projektu deweloperskiego.

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 planowane przedsięwzięcia inwestycyjne, w tym na realizację projektu WODNY PARK HANDLOWY wykorzysta zarówno własne środki finansowe jak i kredyty bankowe. 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 z założonym poziomem komercjalizacji pozwoli na spłatę zobowiązań kredytowych zaciągniętych na współfinansowanie tej inwestycji

## 4.9. Czynniki ryzyka

### Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje 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. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje 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:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	151 815	176 223		
Pożyczki udzielone	3 500	3 200		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
<b>Razem</b>	<b>155 315</b>	<b>179 423</b>	-	-

### Ryzyko zmiany kursów walut

W 2016r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 5 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	18 843	8 687				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	3 352	7				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>22 195</b>	<b>8 694</b>	-	-	-	-

### Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody MIRBUD S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć

wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

### **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 Spółki.

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 perspektywę jej rozwoju

Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

### **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 perspektywę rozwoju Spółki.

### **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. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich 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 Spółki.

### Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki, 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 wydawanie warunków zabudowy),
- /// klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- /// obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- /// inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii. Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka 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 Spółki, 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. Organ administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

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

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

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana 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 Spółki, 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 Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do

ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

### **Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń**

Jednostka w umowach z inwestorami występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółkę szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje nie wywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółka zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych.

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

- /// obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- /// wdrożyła i stosuje 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 Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2015 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

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

Spółka w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązuje 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**

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

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w 2016 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 2016 roku. w tys. zł.

Nazwa jednostki	Siedziba	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.	Warszawa	15 000	PLN		9 824	WIBOR 1M+marża	24.05.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	21 000	PLN	7 686	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
mBANK	Warszawa	15 000	PLN	11 800	1 200	WIBOR 1M+marża	31.05.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	10 000	PLN		8 753	WIBOR 1M+marża	31.10.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	35 000	PLN	7 669		WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	25 000	PLN		34	WIBOR 1M+marża	30.11.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	15 000	PLN	14 812		WIBOR 1M+marża	31.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	Warszawa	50 000	PLN	1 852	11 111	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu	Warszawa	40 000	PLN	25 750	9 000	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	Warszawa	635	PLN	367	115	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	Warszawa	25 000	PLN	24 914	82	WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	Warszawa	5 000	PLN		4 914	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka

## Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Nazwa jednostki	Siedziba	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	Skierniewice	6 000	PLN	2 700	1 200	6,55%	31.03.2018	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	Skierniewice	6 000	PLN	2 478		5,75%	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank BPS	Warszawa	29 088	PLN	25 986		WIBOR 3M+marża	03.08.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank BPS	Warszawa	2 030	PLN		800	WIBOR 3M+marża	03.04.2017	hipoteka na nieruchomościach
Bank BPS	Warszawa	24 960	PLN	9 277		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank BPS	Warszawa	2 175	PLN	563		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	Warszawa	13 100	PLN	3 331	24	WIBOR 3M+marża	30.11.2018	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	Warszawa	8 500	PLN	2 234	271	6,83%	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
DEUTSCHE BANK PBC	Warszawa	35 635	PLN	5 584	1 318	WIBOR 3M+marża	28.12.2020	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
DEUTSCHE BANK PBC	Warszawa	4 000	PLN		1 368	WIBOR 1M+marża	08.12.2017	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
DEUTSCHE BANK PBC	Warszawa	2 350	EUR	9 783	615	EUROIBOR+marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
GETIN NOBLE BANK S.A.	Warszawa	30 000	PLN			WIBOR 3M+marża	20.09.2018	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	Warszawa	37 500	PLN	25 475	3 088	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	Warszawa	15 000	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	02.08.2017	hipoteka na nieruchomościach

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 31.12.2016r 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 2016r 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	3 700	PLN	2 500	1MWIBOR+1,5%	30.08.2017	Działalność bieżąca
Progress XXIX Sp. z o.o.	1 000	PLN	1 000	3MWIBOR+2%	30.06.2017	Działalność bieżąca
<b>Razem</b>			<b>3 500</b>			

##### Grupa JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 31.12.2016r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła pożyczki na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o..

Tabela: Pożyczki udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2016r [tys. zł]

Lp	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
1	JHM 2 Sp. z o.o.	2 500	PLN	2 272	WIBOR 1M + 2%	31.12.2017	Działalność inwestycyjna
<b>RAZEM</b>				<b>2 272</b>			

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie sprawozdawczym 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 31.12.2016r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2016r.

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2016r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	26 930	6 902	28.12.2020r.
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	1 368	09.12.2017r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	26 200	3 355	30.11.2021r.
JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	10 396	10 398	30.09.2031r.
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności	4 501	0,00	29.10.2019r.
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności	6 085	0,00	29.10.2019r.
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	30 000	0,00	02.08.2017r.
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	75 000	28 562	27.03.2026r.
	<b>Razem</b>	<b>186 112</b>	<b>50 585</b>	

#### Grupa JHM DEVELOPMENT

JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia zapłaty wierzytelności na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. z tytułu udzielonego tej spółce kredytu. Zobowiązania dotyczą kredytów zaciągniętych przez tę spółkę na działalność inwestycyjną w związku z jej działalnością.

Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wierzytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT SA na 31.12.2016r w tys. zł

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2016r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	2 505	31.12.2024

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2016r PBDiM Kobylarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobylarnia S.A. stan na 31.12.2016 tys. zł

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2016r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BOS S.A.	25 000	24 996	30.11.2017r.
		<b>25 000</b>	<b>24 996</b>	

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

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2016r – do 31.12.2016r przedstawiają się następująco:

*Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umów udzielone przez Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD stan na 31.12.2016r*

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A	16 253
STU HESTIA S.A.	36 651
PZU S.A.	124 020
Mbank S.A.	23 460
BANK MILLENIUM S.A.	1 326
TUZ	195
INTERRISK	1 295
Generali	4 266
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy</b>	<b>207 446</b>

*Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD stan na 31.12.2016r*

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	40 349
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	20 055
MBANK S.A.	649
PZU S.A.	29 840
TUZ	1 073
INTERRISK	1 738
Generali	332
GOTHAR	100
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek</b>	<b>94 136</b>

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



Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD stan na 31.12.2016r

Ubezpieczyciel	Kwota gwarancji
Deutsche Bank PBC S.A.	1 800
Pozostałe	8 786

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 Spółek z Grupy.

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

W 2016r MIRBUD S.A. nie dokonywał emisji akcji.

Dnia 14.01.2016 roku Aktem notarialnym (Rep. A nr 374/2016) objęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki EXPO MAZURY S.A. o kwotę 11.500 tys. zł., w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „C” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1,00 zł każda. Akcje zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej następującym podmiotom MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz PBDiM KOBYLARNIA S.A. Z emisji akcji serii „C” PBDiM KOBYLARNIA S.A. objęła i opłaciła 8.000 tys. akcji, natomiast Marywilka 44 sp z o.o. objęła i opłaciła 3.500 akcji. W dniu 03.10.2016r Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał rejestracji podwyższenia kapitału.

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. Na dzień 31.12.2016r kwota dokonanej przez MIRBUD S.A. wpłaty wyniosła 11 300 tys 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 okresie objętym sprawozdaniem pozostałe spółki Grupy nie emitowały akcji lub udziałów.

## 5. Najważniejsze umowy

### 5.3. Umowy ubezpieczenia

Do dnia 31.03.2016r 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 27.03.2015 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 9/MIRBUD/2015”. Ubezpieczenie obejmowało okres od 01.04.2015 do 31.03.2016r.

Od dnia 01.04.2016r roku do dnia 31.03.2017r MIRBUD S.A. objęta była ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2015 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 10/MIRBUD/2016”

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 05.09.2015 do 04.09.2016.

#### 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 01.01.2016r. do 31.12.2016r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2016-01-15	12.738	PANATTONI DEVELOPMENT EUROPE Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie	budowę budynku produkcyjnego z powierzchnią magazynową, produkcyjną, techniczną i biurowo-socjalną wraz z innymi budynkami. Inwestycja będzie realizowana w gminie Kolutki.
2016-02-15	3 900	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek C) wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Łowiczu przy ul. Bonifraterskiej 18
2016-02-15	14.150	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	budowa budynku magazynowo-biurowego z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi wraz z niezbędną infrastrukturą. w Bydgoszczy w ramach Etapu I budowy „Panattoni Bydgoszcz”.
2016-02-17	76.498	Przedsiębiorstwem Budowy Dróg i Mostów Kobylarnia SA z siedzibą w Kobylarni	wykonanie podbudów i nawierzchni bitumicznych w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól- Legnica (A-4) zadanie II od węzła Gaworzyce do węzła Kazimierzów (bez węzła) o długości ok 16,9 km, którego Generalnym Wykonawcą jest Konsorcjum w składzie MIRBUD SA- Lider oraz Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów „Erbedim” Sp z o.o. –partner konsorcjum
2016-03-21 (Spółka otrzymała zwrotnie umowę z dnia 2016-03-14)	13.386	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	budowa budynku magazynowo-biurowego „B” z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Hala będzie miała powierzchnię około 10.097 tys. metrów kwadratowych i powstanie w Bydgoszczy w ramach Etapu I budowy „Panattoni Bydgoszcz”.
2016-03-30 (Spółka otrzymała zwrotnie umowę z dnia 2016-01-11)	1.252	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	przebudowa Hali „A” z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Hala będzie miała powierzchnię około 2.098,00 metrów kwadratowych i powstanie w Lublinie w ramach Etapu I budowy „Panattoni Lublin Park”.
2016-04-07	18.543	Leroy Merlin Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	budowa obiektu handlowego Leroy Merlin przy ul. Powstańców Warszawy w Mielcu.
2016-04-15	29.700	Gminą Wrocław – Zarząd Inwestycji Miejskich z siedzibą we Wrocławiu	budowa Liceum Ogólnokształcącego nr V wraz z kompleksem rekreacyjno – sportowym i zagospodarowanie terenu przy ul. J. Kuronia 14 we Wrocławiu.

2016-04-19	8.978	INBAP Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie	budowa budynku handlowo-usługowego z obsługą funkcji dworca autobusowego wraz z infrastrukturą przy ul. Szarych Szeregów w Lubaniu.
2016-04-25	14.000	Develey Immobilien Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	zaprojektowanie i wybudowanie hali magazynowej o pow. 9895 m2, w miejscowości Pass, gmina Błonie.
2016-05-05	20 923	Przedsiębiorstwo Transportowo-Handlowo-Usługowe EKO-TRANS Grażyna Orłowska, Henryk Orłowski Spółka Jawna z siedzibą w Wieszowej	Podwykonawca na budowie pod nazwą „zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól- Legnica (A-4) zadanie II od węzła Gaworzyce do węzła Kazimierzów (bez węzła) o długości ok 16,9 km, którego Generalnym Wykonawcą jest Konsorcjum w składzie MIRBUD SA- Lider oraz Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów „Erbedim” Sp z o.o. –partner konsorcjum
2016-05-24	17 000	Urzędem Gminy Miękinia	Budowa budynku zespołu szkolno – przedszkolnego z salą sportową i żłobkiem oraz niezbędną infrastrukturą w miejscowości Lutynia.
2016-06-20	13 222 (zwiększenie wartości umowy z dnia 15.01.2016r)	Panattoni Development Europe Sp. z o.o.	budowę budynku produkcyjnego z powierzchnią magazynową, produkcyjną, techniczną i biurowo-socjalną wraz z innymi budynkami. Inwestycja będzie realizowana w gminie Kolutki.
2016-07-13	11 622	Port Lotniczy Gdańsk sp. z o.o., z siedzibą w Gdańsku	Budowa budynku magazynowego z funkcją administracyjną oraz układu drogowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”
2016 -08-01	15 113	Panattoni Development Europe sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie	Budowa budynku z powierzchnią magazynową, produkcyjną, techniczną i biurowo-socjalną, wraz z łącznikiem w Polkowicach.
2016-08-12	3 343	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	budowa Hali A w ramach II Etapu "Panattoni Park Bydgoszcz".
2016-09-05	18 400	JHM DEVELOPMENT S.A.	budowa w stanie deweloperskim zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek nr 4, nr 5 i nr 6) wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną zlokalizowanych w Brzezinach koło Łodzi przy ul. Głowackiego

2016-09-15	17 126	ACCOLADE PL sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, spółka z Grupy kapitałowej Panattoni Europe	budowa budynku magazynowo- produkcyjnego z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi oraz wszelką infrastrukturą w miejscowości Jakubów
2016-11-02	35 663	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, (spółka z Grupy Kapitałowej MIRBUD)	budowa budynku handlowo-usługowego o powierzchni użytkowej 11.887,60 m2 z zapleczem oraz instalacjami wewnętrznymi i w terenie, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingami (653 miejsca parkingowe) i małą architekturą
2016 -12-14	59 716	GDDKiA Oddział w Warszawie	Budowa obwodnicy Bolkowa w ciągu drogi krajowej nr 3 i 5.
2016-12-15	30 117	Panattoni Construction Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Rozbudowa budynku magazynowo-produkcyjnego składającego się z powierzchni magazynowej, powierzchni produkcyjnej oraz biurowo-socjalnej, położonego w miejscowości Wielenin-Kolonia, Gmina Uniejów."
2016-12-27	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 325.069.247,32 zł. - przedłużenie terminu zakończenia realizacji do 30 czerwca 2017 r.

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2016-31.12.2016r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2016-01-13	3 864	Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu 50-425 Wrocław, ul. Krakowska 28	Remont drogi wojewódzkiej nr 381 w m. Nowa Ruda km 40+424 - 42+430 z chodnikami km 40+424-42+430L - do ul. Węglowa Wola, km 40+424-41+517 P - do ul. Bożkowskiej wraz z budowa kanalizacji deszczowej
2016-02-02	2 683	Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu 50-425 Wrocław, ul. Krakowska 28	Remont drogi wojewódzkiej nr 342 na odcinku Strupina-Skokowa wraz z budową chodnika od km 36+438 do 38+976 dł. odcinka 2,538 km Skokowa - Strupina. Remont drogi wojewódzkiej nr 439 na odcinku od km 25+050 do km 26+200 dł. odcinka 1,150 km Miłosławice-Świętoszyn.



<b>2016-02-17</b>	76 498	MIRBUD S.A.ul. Unii Europejskiej 18, 86-100 Skierniewice	Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól - Legnica (A-4) zadanie II od węzła Gaworzycze do węzła Kazimierzów (bez węzła), o długości ok. 16,900 km tj. od km 16+400 do ok. km 33+300
<b>2016-02-24</b>	863	Warbud S.A. Ul. Domaniewska 32 02-672 Warszawa	Budowa drogi holowania do hangaru dla samolotów transportowych i pasażerskich w Bydgoszczy przy ul. Szubińskiej 107 na terenie Wojskowych Zakładów Lotniczych
<b>2016-02-25</b>	2 961	Gmina Strzegom Rynek 38 58-150 Strzegom	Przebudowa dróg gminnych w Strzegomiu: ul. Kościuszki, Ofiar Katynia oraz Promenada łączących się z drogą wojewódzką nr 374. CZĘŚĆ I Przebudowa ul. Kościuszki w Strzegomiu.
<b>2016-03-10</b>	2 892	Powiat Średzki Ul. Wrocławska 2 55-300 Środa Śląska	Przebudowa publicznej drogi powiatowej nr 2058D w m. Mrozów i 2055D relacji Mrozów – Wojnowice – Wilkostów
<b>2016-03-14</b>	3 822	Gmina Miękinia Ul. Kościuszki 41 55-330 Miękinia	Przebudowa publicznych dróg gminnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Wilkszyn
<b>2016-07-15</b>	894	Miasto Inowrocław Ul. Prezydenta Franklina Roosevelta 36 88-100 Inowrocław	Przebudowa ul. Stefana Batorego i ul. Jana III Sobieskiego w Inowrocławiu
<b>2016-07-26</b>	1 534	Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu Ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław	Remont drogi wojewódzkiej nr 328 w m. Złotoryja ul. Wojska Polskiego w km 75+008 - 76+122, długość 1,114 km
<b>2016-08-10</b>	725	Gmina Nowa Wieś Wielka ul. Ogrodowa 286-060 Nowa Wieś Wielka	Remont ulicy Przemysłowej w Nowej Wsi Wielkiej
<b>2016-08-16</b>	1 162	Gmina Szubin ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin	Przebudowa ul. Powstańców Wlkp. w Szubinie

2016-08-23	827	Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu  61- 623 Poznań, ul. Wilczak 51	Przebudowa skrzyżowania ulic Kościuszki i Mieszka I wraz z sygnalizacją świetlną i zmianą stałej organizacji ruchu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 260 w m. Gniezno
2016-08-23	1 513	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy  ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz	Przebudowa skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 241 i 247 w Kcyni (ulice: Dworcowa, Nakielska, Nowa, 22 Stycznia)
2016-09-15	643	Zarząd Dróg Powiatowych w Tucholi  Ul. Przemysłowa 6  89-500 Tuchola	Przebudowa drogi powiatowej nr 1005C Śliwice-Łązek-Tleń na odcinku od km 13+000 do km 17+874
2016-09-14	780	Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu 50-425 Wrocław, ul. Krakowska 28	Remont drogi wojewódzkiej nr 342 Gołędzinów - Oborniki Śląskie długości 1300m w km 18+713 - 20+013
2016-10-14	769	Powiat Bydgoski  Ul. Konarskiego 1-3  85-066 Bydgoszcz	Wykonanie warstw mineralno - bitumicznych (warstwa profilowa, warstwa ściernalna) na drogach powiatowych w powiecie bydgoskim
2016-11-09	782	Zarząd Dróg Powiatowych w Płocku  ul. Bielska 59, 09-400 Płock	Przebudowa – modernizacja dróg powiatowych nr: 3059W Ilinek – Kucice – Bulkowo – Bodzanów oraz nr 2938W Boryszewo – Stróżewko na odcinku od km 0+907 do km 1+434 długości 0,527 km.

### 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 01.01.2016r. do 31.12.2016r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2016-02-15	3 900	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek C) wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Łowiczu przy ul. Bonifaterskiej 18

2016-09-05	18 400	JHM DEVELOPMENT S.A.	budowa w stanie deweloperskim zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek nr 4, nr 5 i nr 6) wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną zlokalizowanych w Brzezinach koło Łodzi przy ul. Głowackiego
2016-09-23	10 090	Deutsche Bank Polska S.A.	spłata kredytu udzielonego przez Raiffeisen Bank Polska na finansowanie budowy nieruchomości komercyjnej zlokalizowanej w Starachowicach,
2016-09-26	24 960	Bankiem Polskiej Spółdzielczości z siedzibą w Warszawie	finansowane w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach II etapu inwestycji „Osiedle Królewskie” w Rumi
2016-09-26	2 175	Bankiem Polskiej Spółdzielczości z siedzibą w Warszawie	finansowanie podatku VAT związanego z przedsięwzięciem deweloperskim w ramach II etapu inwestycji „Osiedle Królewskie” w Rumi
2016-11-02	35 663	MIRBUD S.A.	budowa budynku handlowo-usługowego o powierzchni użytkowej 11.887,60 m <sup>2</sup> z zapleczem oraz instalacjami wewnętrznymi i w terenie, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingami (653 miejsca parkingowe) i małą architekturą
2016-12-22	16 400	Korporacją Budowlaną Dom Spółka z o. o., z siedzibą przy ul. Budowlanej 3 w	umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest budowa dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ulicy Okrzei

#### EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez EXPO MAZURY S.A. w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
11.05.2016	487	GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	Kompleksowa promocja Gminy Miejskiej Ostróda, podczas wydarzeń organizowanych w Expo Mazury

### 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 które 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
17.01.2017	6.890	NAPOLLO 10 Sp. z o.o.	Generalne wykonawstwo budynku handlowo-usługowego we Wrocławiu

23.02.2017 (zwrotnie dostarczono podpisaną umowę z dnia 16.01.2017)	22.757	MLP Wrocław sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie	budowa centrum logistyczno – magazynowego obejmującego obiekty produkcyjne, magazynowe i biurowe przeznaczone na wynajem, wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, częściami wspólnymi i wspólną infrastrukturą techniczną w Mirkowie
02.03.2017 (zwrotnie dostarczono podpisaną umowę z dnia 21.12.2016)	34.902	Panattoni Development Europe Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie	budowa hal w ramach Pruszków Park II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

### 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
03.01.2017r	6.000	SIEMENS FINANCE sp z o.o.	Umowa leasingu Wytwórnia mas bitumicznych AMMANN Uniwersal 240 Q

W dniu 20 marca 2017 roku Emitent powziął informację, że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy w trybie przetargu nieograniczonego pn.: „Budowa II Etapu ul. Ogińskiego w Bydgoszczy na odcinku od ul. Wojska Polskiego do ul. Jana Pawła II” została wybrana oferta PBDiM KOBYLARNIA S.A. - spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Wartość oferty brutto: 22.602 tys. zł netto.

### Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
26.01.2017r	5.528	Spółką 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 PUM

### EXPO MAZURY S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-02-09	12.401.	Polska Agencja Rozwoju Przemysłu z siedzibą w Warszawie	„Zaprojektowanie, zabudowa, utrzymanie techniczne i demontaż ekspozycji Polski na Międzynarodowej Wystawie EXPO Astana 2017”

## 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 2016.

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.”

Pozostałe Spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników.

## 8. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2016r.

W 2016 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 inżynierjno-drogowej,
- /// systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2017 – 2020,
- /// zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2017 – 2020,

- / dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumii, Koninie, Bydgoszczy,
- / dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. oraz rozbudowy Centrum Handlowego,
- / wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- / ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- / dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- / osiągnięcia zgodnych z planowanymi wynikami finansowymi 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 2016 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 01.01.2016r do 31.12.2016r.**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 6/2016 z dnia 24.06.2016r. w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2015, postanowiło przyjąć i zatwierdzić skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2015. W jednostce dominującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 4/2016 z dnia 24.06.2016r. postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok 2015 na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2016 z dnia 17.06.2016r zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2015 rok w kwocie 3 043 660,17 zł został przeznaczony na wypłatę dywidendy w kwocie 2 076 000,00 zł tj. 0,03 zł brutto (słownie: trzy grosze) na jedną akcję (z czego na jednostkę dominującą MIRBUD S.A. przeznaczona kwota dywidendy wynosi 1 791 tys. zł oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 976 660,17 zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 69 200 000 akcji. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło dzień dywidendy (D) na dzień 30 czerwca 2016 roku, a termin wypłaty dywidendy (W) na dzień 30 września 2016 roku.

Uchwałą nr V/2016 z dnia 01.03.2016r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością postanowiło stratę netto w kwocie 694 tys. zł. za 2015 rok pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Uchwałą nr V/2016 z dnia 01.03.2016r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością postanowiło zysk netto za 2015 rok w całości wyłączyć od podziału i przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą nr V/2016 z dnia 25.02.2016r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 3 Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością postanowiło zysk netto za 2015 rok w całości przeznaczyć na wypłatę dywidendy na rzecz jedyne go wspólnika Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A. na mocy Uchwały nr 5/2016 z dnia 17.06.2016r. postanowiło zysk netto za 2015 rok przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. na mocy Uchwały nr 2 z dnia 10 czerwca 2016r. postanowiło stratę netto w kwocie 865 tys. zł za 2015 rok pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Na podstawie uchwały Zarządu nr 22/2016 z dnia 29.11.2016r. podjętej za zgodą Rady Nadzorczej Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. dokonała wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na rzecz MIRBUD S.A. za rok obrotowy obejmujący okres od dnia 01.01.2016r do 31.12.2016r w łącznej kwocie 10.000.000 zł.

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.

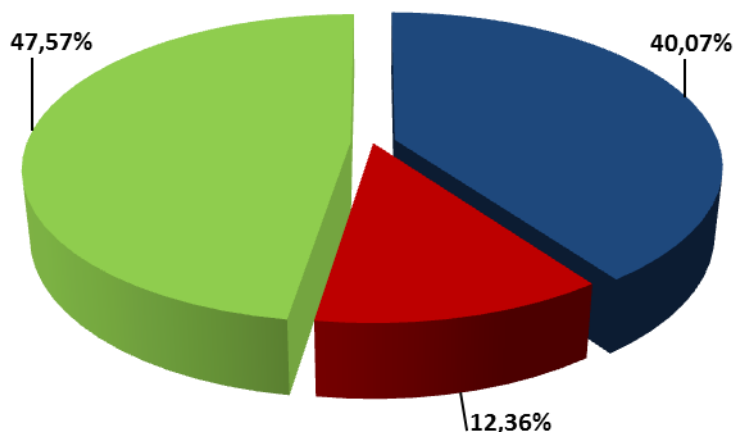
Na dzień 31.12.2016r Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2016 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	33 057 350	40,07%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	39 242 101	47,57%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>



- Jerzy Mirgos 33.057.350 akcji (40,07%)
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny 10 193 049 akcji (12,36%)
- Pozostali akcjonariusze łącznie 39 242 101 akcji (47,57%)

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2016r. 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 2016 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 2016r. 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 31.12.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2016r



Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	4 322 432	6,25%
Pozostali akcjonariusze	5 169 781	7,47%
<b>Razem</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,0%</b>

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

Na kapitał zakładowy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 800 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 31.12.2016r wynosiła 70 000 tys. zł, a jedynym udziałowcem jest Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2016 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 31.12.2016 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 8 794,9 tys. zł (osiem milionów siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset złotych) i dzielił się na 175 898 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2016 roku*

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	175 898	100,00%
<b>Razem</b>	<b>175 898</b>	<b>100,00%</b>

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

Na dzień 31.12.2016 r. 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 2016 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.

Na dzień 31.12.2016 r. 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 2016 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.

Na dzień 31.12.2016r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 96 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Dnia 14.01.2016 roku Aktem notarialnym (Rep. A nr 374/2016) objęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki EXPO MAZURY S.A. o kwotę 11.500 tys. zł., w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „C” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1,00 zł każda. Akcje zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej następującym podmiotom MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz PBDiM KOBYLARNIA S.A. Z emisji akcji serii „C” PBDiM KOBYLARNIA S.A. objęła i opłaciła 8.000 tys. akcji, natomiast Marywilska 44 sp z o.o. objęła i opłaciła 3.500 akcji.

W dniu 27 czerwca 2016r. została zawarta umowa sprzedaży akcji pomiędzy MIRBUD S.A. a PBDiM KOBYLARNIA S.A. Na podstawie tej umowy MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży na rzecz PBDiM KOBYLARNIA S.A. 10.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł o łącznej wartości 10.000.000 zł, w kapitale zakładowym EXPO MAZURY S.A. Do dnia 31.12.2016r. Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. zapłaciła całą kwotę 10.000.000 zł.

W dniu 03.10.2016r Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał rejestracji podwyższenia kapitału.

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.

Na dzień 31.12.2016r kwota dokonanej przez MIRBUD wpłaty wyniosła 11 300 tys zł.

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 w łącznej kwocie 12 700 tys. zł. Pozostałe zobowiązanie z tytułu ww. umowy wynosi 8 728 tys. zł

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2016 roku była następująca:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	54 000 100	55,71%	54 000 100	55,71%
GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	100	0,00%	100	0,00%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	39 427 900	40,68%	39 427 900	40,68%
MARYWILSKA 44 SP. Z O.O.	3 500 000	3,61%	3 500 000	3,61%
<b>RAZEM</b>	<b>96 928 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>96 928 000</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 31.12.2016 roku przedstawia się następująco:

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 %
<b>Jerzy Mirgos</b>	Prezes Zarządu	33 057 350 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 305 735 zł	<b>40,07%</b>
<b>Dariusz Jankowski</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	<b>0,00 %</b>
<b>RAZEM</b>		<b>33 057 389 akcji</b>	<b>40,07%</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 31.12.2016 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2016

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
<b>Jerzy Mirgos</b>	Wiceprezes Zarządu	4 322 432 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 10 806 080 zł	6,25%
<b>Regina Biskupska</b>	Prezes Zarządu	4 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 10 000 zł	0,01%
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%

RAZEM

4 334 432

6,26%

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 2016r.

W 2016 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 01.01.2015r do 31.12.2015r Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2016r – 31.12.2016 roku uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2016 – 24.06.2016

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 24.06.2016 – 31.12.2016

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.

Skład i zmiany Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2016– 31.12.2016*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Regina Biskupska</b>	Prezes Zarządu (od 11.01.2016r)
<b>Jerzy Mirgos</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Regina Biskupska</b>	Członek Zarządu (do 11.01.2016r)
<b>Sławomir Siedlarski</b>	Członek Zarządu

W dniu 11 stycznia 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu od dnia 11 stycznia 2016 roku Pani Reginy Biskupskiej na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 uległ zmianie i jest przedstawiony w poniższych tabelach:.

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2016 – 17.06.2016*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Dariusz Jankowski</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Waldemar Borzykowski</b>	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Mazur</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Andrzej Zakrzewski</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Jarosław Karasiński</b>	Członek Rady Nadzorczej (do 17.06.2016r)

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 18.06.2016 – 31.12.2016*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Dariusz Jankowski</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Waldemar Borzykowski</b>	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Mazur</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Andrzej Zakrzewski</b>	Członek Rady Nadzorczej

### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

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



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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 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
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Podemski	Członek Rady Nadzorczej

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

W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. Zarząd EXPO MAZURY S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2016 – 31.12.2016*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Piotr Oraczewski	Prezes Zarządu (do 20.06.2016r., od 21.06.2016 do 31.12.2016r Wice Prezes Zarządu)
Mariusz Dziuda	Członek Zarządu (do 13.01.2016r, od 14.01.2017 do 20.06.2017r Wice Prezes Zarządu, od 21.06.2017r Prezes Zarządu)
Mirostaw Pietrucha	Członek Zarządu (do 15.03.2016r.)
Rafał Błachowski	Członek Zarządu (do 13.05.2016r.)
Beata Maly-Kaczanowska	Członek Zarządu (od 13.05.2016r. do 20.06.2016r., od 21.06.2017r WicePrezes Zarządu)

Na dzień 31.12.2017r. Zarząd EXPO MAZURY S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. na dzień 31.12.2017r*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Mariusz Dziuda	Prezes Zarządu
Beata Maly-Kaczanowska	WicePrezes Zarządu)

Skład Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2016r – 31.12.2016 roku przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2016 – 31.12.2016r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Leszek Stankiewicz	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 30.10.2016)
Maciej Fingas	Członek Rady Nadzorczej (do 02.11.2016 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej )
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Konarska	Członek Rady Nadzorczej (od 02.11.2016)

Andrzej Ładyński

Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 02.11.2016)

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

W okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r Zarząd MARYWILSKA 44 sp. z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2016 – 31.12.2016

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2016 – 31.12.2016

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

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

W okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r 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 01.01.2016r do 31.12.2016r 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 okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r 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 zarządzający i nadzorujących

### MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2016r do dnia 31.12.2016r.

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
Jerzy Mirgos	Mirbud S.A.	Prezes Zarządu	1 573	1 040			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	300			
Paweł Korzeniowski	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	540	324			
Tomasz Sałata	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	514	120			
Hubert Bojdo	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	27			
Agnieszka Bujnowska	Mirbud S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	33			
Andrzej Zakrzewski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	27			
Waldemar Borzykowski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	36	33			
Dariusz Jankowski	Mirbud S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	54	47			
Krystyna Byczkowska	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	17	27			
Krystyna Lachowicz	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	13				
<b>Razem</b>			<b>3 743</b>	<b>1 976</b>			

## JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

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	882	0	0	0	0	882
Rada Nadzorcza	98	0	0	0	0	98
<b>Razem</b>	<b>980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>980</b>

## PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

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	1 328	0	0	0	1 328	1 328
Rada Nadzorcza	55	0	0	0	55	55
<b>Razem</b>	<b>1 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 383</b>	<b>1 383</b>

## MARYWILSKA sp. z o.o.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilska Sp. z o.o. w roku 2016

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	630	0	0	0	0	630
Rada Nadzorcza	81	0	0	0	0	81
<b>łącznie</b>	<b>711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>711</b>

## EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w roku 2016

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	950	0	0	0	0	950
Rada Nadzorcza	73	0	0	0	0	73
<b>łącznie</b>	<b>1022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1022</b>

#### POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016 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 06.07.2016r. 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 01.01.2016 – 30.06.2016r. 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 06.07.2016r. 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 01.01.2016 – 30.06.2016r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 19.000 zł.

W dniu 29.12.2016r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2016 – 31.12.2016r. 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 29.12.2016r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2016 – 31.12.2016r. 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 01.01.2016r do 31.12.2016r w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 179 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 31.12.2016r 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.	259	68
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	254	41
JHM DEVELOPMENT S.A.	18	2
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	0
JHM 1 Sp. z o.o.	1	0
JHM 2 Sp. z o.o.	1	0

JHM 3 Sp. z o.o.	0	0
EXPO MAZURY S.A.	47	22

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2016r do dnia 31.12.2016r 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:

- nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- 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:  - wstrzymania postanowieniem Powiatowego

					<p>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,</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 w konsekwencji dokumentacji podwykonawczej,</li> <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 (zieleń, 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</li> </ul>
--	--	--	--	--	--

					sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru).
3.	o zapłatę	121,88	23.09.2015r.	Powód:  Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.  Pozwany: MIRBUD S.A	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.
<b>łącznie</b>		<b>17 153,48</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. Na dzień sporządzenia raportu Zarząd Emitenta nie widzi ryzyka utraty wartości należności od Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

Ponadto Spółka MIRBUD S.A. złożyła pod datą 31 maja 2012 roku pozew przeciwko ATM STUDIO Sp. z o.o. z/s w Warszawie o zapłatę kwoty należności głównej 9.994.404,04 zł.

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

W dniu 05 grudnia 2011r MIRBUD wystawił fakturę końcową za roboty budowlane wykonane na podstawie umowy. Zdaniem MIRBUD S.A. faktury zostały wystawione po dacie dokonania odbioru końcowego robót, zgodnie z treścią umowy. Pomimo wywiązania się przez MIRBUD S.A. z w/w umowy, przekazania wybudowanego obiektu, jak również usunięcia wszystkich usterek, Inwestor nie zapłacił w całości należnego wynagrodzenia, w tym wynagrodzenia za roboty dodatkowe.

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

**W dniu 26.02.2016r Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt. I ACa 696/15 ogłosił wyrok uznając w pełni roszczenia MIRBUD S.A. wobec ATM STUDIO sp z o.o. wraz z odsetkami i kosztami sądowymi. Wyrok jest prawomocny i natychmiast wykonalny. W I kwartale 2016r Spółka otrzymała zasądzone kwoty.**

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

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD S.A. zasad ładu korporacyjnego w roku 2016 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.

#### **13.3. 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)



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

Spółka w roku 2016 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.

### 13.5. 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.

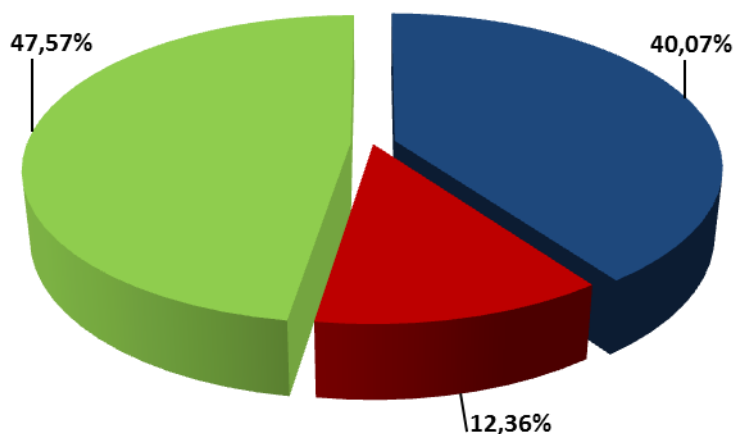
Sprawozdania skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

### 13.6. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2016r 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 2016 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	33 057 350	40,07%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	39 242 101	47,57%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>



- Jerzy Mirgos 33.057.350 akcji (40,07%)
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny 10 193 049 akcji (12,36%)
- Pozostali akcjonariusze łącznie 39 242 101 akcji (47,57%)

### **13.7. 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.

### **13.8. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu**

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

### **13.9. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych**

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

### **13.10. 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.

### **13.11. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.**

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A., stanowiącego załącznik do Uchwały nr 27/2009 NWZA z dnia

23 października 2009r., w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, jak również zasad wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW”.

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

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

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

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na **dwadzieścia sześć** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym



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

Zgodnie z §3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać głosowanie w sprawie wyboru. Walne Zgromadzenie zwołane przez akcjonariusza lub akcjonariuszy

reprezentujących co najmniej **1/20** kapitału zakładowego na podstawie postanowienia sądu otwiera osoba wyznaczona przez sąd na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba ta przewodniczy też Walnemu Zgromadzeniu. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zwołanego przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego wyznaczają ci akcjonariusze. Wybór Przewodniczącego następuje w głosowaniu tajnym. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia może zostać wybrana tylko jedna osoba fizyczna – akcjonariusz lub jego przedstawiciel ustawowy albo pełnomocnik. Jeśli okaże się to konieczne i uzasadnione potrzebami Walnego Zgromadzenia możliwe jest powołanie Zastępcy lub Zastępców Przewodniczącego.

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

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, w przypadku gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z §7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków

Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy, oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

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

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

W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. 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.

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

Wyszkolenie wyższe – absolwent Politechniki Warszawskiej, Wydział Elektryczny – specjalność Automatyzacja 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.

#### **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 Varitekście (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.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

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

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

### **13.13. 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 01.01.2016r. do dnia 31.12.2016r. składała się z 6 członków.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na 31.12.2016 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 zgłosił 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 wnioski 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 należą 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.

Zgodnie z § 28<sup>1</sup> Statutu od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi. Członek Niezależny powinien spełniać następujące warunki:

- 1) Członek Niezależny nie może być osobą, która była członkiem Zarządu Spółki lub prokurentem Spółki w okresie ostatnich pięciu lat obrotowych,
- 2) Członek Niezależny nie może być pracownikiem kadry kierowniczej wyższego szczebla Spółki lub jednostki stowarzyszonej ze Spółką w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ani osobą, która była takim pracownikiem w ciągu ostatnich trzech lat. Przez pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla rozumie się osoby będące kierownikiem albo dyrektorem jednostek organizacyjnych spółki podległe służbowo bezpośrednio Zarządowi Spółki albo określonym członkom Zarządu Spółki,
- 3) Członek Niezależny nie może otrzymywać od Spółki lub podmiotu stowarzyszonego ze Spółką innego wynagrodzenia niż z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, w tym w szczególności z tytułu udziału w programie opcji lub innym programie wynagradzania za wyniki,
- 4) Członek Niezależny nie może być akcjonariuszem posiadającym akcje Spółki stanowiące 5% bądź więcej kapitału zakładowego Spółki, ani osobą powiązaną z takim akcjonariuszem lub reprezentującą takiego akcjonariusza,
- 5) Członek Niezależny nie może być osobą, która obecnie utrzymuje lub w ciągu ostatniego roku utrzymywała znaczące stosunki handlowe ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką, czy to bezpośrednio, czy w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka zarządu, prokurenta lub pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla podmiotu utrzymującego takie stosunki ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką. Przez znaczące stosunki handlowe rozumieć należy takie, których wartość przekracza 5% przychodów Spółki za ostatni rok obrotowy,
- 6) Członek Niezależny nie może być osobą, która jest obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat była wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego audytora Spółki,
- 7) Członek Niezależny nie może być członkiem zarządu, ani prokurentem w innej spółce, w której członek Zarządu lub prokurent Spółki pełni funkcję członka rady nadzorczej,
- 8) Członek Niezależny nie może pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej dłużej niż trzy kadencje,
- 9) Członek Niezależny nie może być małżonkiem, konkubentem ani członkiem bliskiej rodziny członka Zarządu, prokurenta lub osób, o których mowa w lit. 1)-8) powyżej. Za członka bliskiej rodziny uważa się krewnych i powinowatych do drugiego stopnia.

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

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

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

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

i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.