



JHM 1 JHM 2 JHM 3



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
MIRBUD
OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2015 DO 31 GRUDNIA 2015**

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	12
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 31.12.2014r i 31.12.2015r.	12
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.	15
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	16
4.1.	Działalność MIRBUD S.A.	16
4.2.	Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.	16
4.3.	Działalność spółki EXPO MAZURY (dawniej EXPO ARENA S.A.)	17
4.4.	Działalność spółki MIRBUD KAZACHSTAN sp z o.o.	19
4.5.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.	19
4.6.	Działalność spółki Marywilska 44 sp. z o.o.	19
4.7.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.	20
4.8.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.	21
4.9.	Działalność spółki JHM 3 Sp. z o.o.	21
4.10.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	21
4.11.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	23
4.11.1.	Odbiorcy	23
4.11.2.	Dostawcy	25
4.12.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD	26
4.13.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	31
4.14.	Czynniki ryzyka	32
4.14.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce..	32
4.14.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej	33
4.14.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	33
4.14.4.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	33
4.14.5.	Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej.....	34
4.14.6.	Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej.....	34
4.14.7.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	34

4.14.8.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	35
4.14.9.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	35
4.14.10.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	35
4.14.11.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	36
4.14.12.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	37
4.14.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	37
4.14.14.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	38
4.14.15.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	38
4.14.16.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska.....	38
4.14.17.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	39
4.14.18.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	39
4.14.19.	Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów.....	40
4.14.20.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut.....	40
4.14.21.	Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	40
4.14.22.	Ryzyko związane z procesem produkcyjnym	41
4.15.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	41
4.15.1.	Kredyty i pożyczki	41
4.15.2.	Pożyczki udzielone.	45
4.15.3.	Poręczenia i gwarancje.....	46
4.16.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	48
5.	ZNACZĄCE UMOWY	49
5.1.	Umowy ubezpieczenia	49
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	49
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	52
6.	ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	54
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	54
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	55

9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	56
9.1.	Akcjonariat.....	56
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r.	56
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	56
9.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	56
9.1.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	58
9.1.5.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji.....	59
9.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2015r.	59
9.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	59
9.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	59
9.5.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy MIRBUD S.A.	63
9.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	63
9.7.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.	65
9.8.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	65
9.9.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	65
9.10.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	65
9.11.	Pracownicy.....	66
9.12.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	66
10.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD.S.A.....	70

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 2015.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności.

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

Podstawowe dane Spółki dominującej

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

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

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

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

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

Spółka powstała 27.05.2008r na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008, a następnie została przekształcona w dniu 10.12.2010r w spółkę akcyjną. W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, JHM DEVELOPMENT S.A. została zarejestrowana pod nr KRS 0000372753.

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

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

W dniu 03.10.2011r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał przekształcenie Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. – spółki zależnej MIRBUD S.A., w Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000396760

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

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

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

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

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

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 21.427.900 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 21 427 900 złotych, spółki EXPO ARENA Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% akcji tej spółki. Pozostałe akcje w ilości 100 szt posiada Gmina Ostróda. Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży za akcje w wysokości 8.500.000,00 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy) złotych.

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 25 listopada 2015r na podstawie Uchwały nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 lipca 2015 Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 25 listopada 2015 r. wpisał w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego EXPO ARENA S.A. z siedzibą w Ostródzie o nr 0000513712 zmiany Umowy Spółki EXPO ARENA S.A. z siedzibą w Ostródzie w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 64 mln złotych do kwoty 85,428 mln złotych, w drodze emisji 64 mln nowych akcji imiennych zwykłych serii B.

Po dokonaniu rejestracji zmiany Umowy Spółki EXPO ARENA S.A. w Ostródzie Emitent posiada 85.427.900 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda i łącznej wartości 85.427.900,00 zł. tj. 99.9999 % kapitału zakładowego. Pozostała część akcji (0,0001%) jest w posiadaniu Gminy Ostróda.

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

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

Pełna nazwa jednostki:	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	524-271-14-28
REGON:	142434636

Dane adresowe: ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax +48(22) 423-10-00
Pocztą elektroniczną: sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa: www.marywilska44.waw.pl

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

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

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

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

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

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

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

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

Nazwa jednostki: **JHM 3 Sp. z o.o.**
Siedziba jednostki: Skierniewice
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP: 8361857252
REGON: 101451240
Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

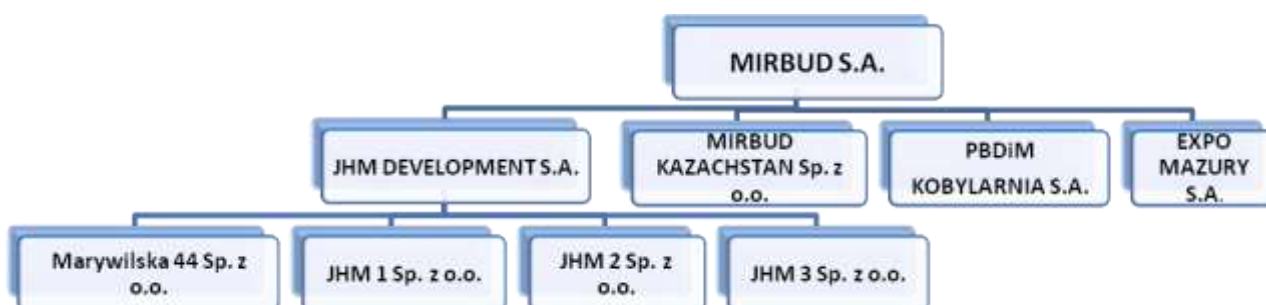
Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89

Fax: + 48 (46) 833 61 28

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

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD przedstawiona jest na poniższym schemacie

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD:



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

Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2015r

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 ARENA S.A. (aktualnie EXPO MAZURY S.A.)	85 428	99,9999%

W dniu 29 czerwca 2015 r. MIRBUD S.A. zawarł z „Demuth SIGMA” spółką spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Gdyni umowę zakupu 21.427.900 akcji spółki działającej pod firmą: EXPO ARENA spółka akcyjna z siedzibą w Ostródzie, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% akcji tej spółki. Pozostałe akcje w ilości 100 posiada Gmina Ostróda.

W dniu 10.07.2015 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy EXPO ARENA S.A. podjęło uchwałę nr 8/07/2015 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 64.000.000 złotych w ramach subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i skierowaniem emisji do MIRBUD S.A.

Spółka MIRBUD S.A. dokonała wpłat na podwyższenie kapitału podstawowego spółki EXPO ARENA S.A. w łącznej kwocie 64 000 tys. zł.

W dniu 25 listopada 2015r na podstawie Uchwały nr 8 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 lipca 2015 Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 25 listopada 2015 r. wpisał w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego EXPO ARENA S.A. z siedzibą w Ostródzie o nr 0000513712 zmiany Umowy Spółki EXPO ARENA S.A. z siedzibą w Ostródzie w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 64 mln złotych do kwoty 85,428 mln złotych, w drodze emisji 64 mln nowych akcji imiennych zwykłych serii B.

Po dokonaniu rejestracji zmiany Umowy Spółki EXPO ARENA S.A. w Ostródzie Emitent posiada 85.427.900 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każdy i łącznej wartości 85.427.900,00 zł. tj. 99.9999 % kapitału zakładowego. Pozostała część akcji (0,0001%) jest w posiadaniu Gminy Ostróda.

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

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 31.12.2015r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
Marywilska 44 Sp. z o.o.	70 000	100,00%
JHM 1 Sp. z o.o.	5 400	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o.	5	100,00%

W dniu 10.04.2015r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników JHM3 Sp. z o.o. podjęło Uchwałą nr III/2015 w sprawie umorzenia udziałów własnych nabytych w celu umorzenia oraz Uchwałą nr IV/2015 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w związku z umorzeniem udziałów własnych. Uchwałą nr V/2015 z dnia 10.04.2015 przyjęto, iż kapitał zakładowy spółki wynosi 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł) i dzieli się na 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt)każdy udział.

Przedmiot działalności

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

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

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

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

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

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.)** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów

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

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 31.12.2014r i 31.12.2015r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 i 31 grudnia 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2015	% udział w całości aktywów	31.12.2014	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	496 022	52%	323 776	41%	172 246	53%
Wartości niematerialne	4 295	0%	4 477	1%	-182	-4%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	13 026	1%	4 509	1%	8 517	189%
Rzeczowe aktywa trwałe	271 567	29%	87 092	11%	184 475	212%
Należności długoterminowe	13 119	1%	10 975	1%	2 144	20%
Inwestycje długoterminowe	174 480	18%	206 437	26%	-31 957	-15%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19 535	2%	10 286	1%	9 249	90%
Aktywa obrotowe, w tym:	454 856	48%	465 577	59%	-10 604	-2%
Zapasy	153 514	16%	168 854	21%	-15 340	-9%
Należności krótkoterminowe	142 842	15%	166 799	21%	-23 840	-14%
Inwestycje krótkoterminowe	48 258	5%	21 494	3%	26 764	125%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	110 242	12%	108 430	14%	1 812	2%
A k t y w a r a z e m	950 878	100%	789 353	100%	161 642	20,5%

Na dzień 31.12.2015r roku w porównaniu do końca roku 2014 wartość sumy bilansowej Grupy uległa znacznemu zwiększeniu co wynikało głównie z wejścia w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD spółki EXPO MAZURY S.A.. Struktura aktywów w tym okresie również uległa znacznym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa trwałe, które stanowią na dzień 31.12.2015r. 52% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału o 11 p.p. w porównaniu do roku 2014).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 29% aktywów (wzrost udziału w całości aktywów względem roku 2014 o 18 p.p.) oraz inwestycje długoterminowe (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 18% aktywów ogółem. (spadek udziału o 8 p.p. versus rok 2014).

Aktywa obrotowe stanowią na dzień 31.12.2015r 48% całości aktywów Grupy MIRBUD.(spadek udziału aktywów obrotowych o 11 p.p. w stosunku do końca 2014r) Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: zapasy,(głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 5 p.p. w porównaniu z rokiem 2014 i stanowi 16% całości aktywów, należności krótkoterminowe stanowiące 15% aktywów ogółem (spadek udziału w całości aktywów o 6 p.p. stosunku do roku 2014) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowiące 12% aktywów Grupy (spadek udziału o 2 p.p. w stosunku do końca roku 2014).

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- wydłużeniem się cyklu rozliczeń z Inwestorami (m.in. Progress V sp. z o.o., 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, Rumi, Koninie i Łowiczu),
- wysokim poziomem sprzedaży inwestycji deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A. (obniżająca poziom Wytrobów Gotowych i Towarów oraz przeniesienia 9 lokali w inwestycji w Helu z Zapasów do pozycji Inwestycje długoterminowe, w związku z ich doposażeniem i przekazaniem do wynajmu w ramach umowy z tourooperatorem „Sun & Snow” Sp. z o.o),
- przejęcia do użytkowania przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. zrealizowanej inwestycji, w skład której wchodzi: budynek administracyjno-biurowy, patio do organizowania imprez okazjonalnych oraz 11 lokali – dodatkowa powierzchnia handlowa, (zmniejszenie pozycji środki trwałe w budowie i wzrost pozycji Inwestycje długoterminowe o 6 183 tys. zł),
- 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 (co wpływa na poziom rozliczeń międzyokresowych),
- zakupem akcji Spółki EXPO MAZURY S.A. (podwyższenie wartości rzeczowych aktywów trwałych o 186 205 tys zł oraz zmiana w pozycji wartości firmy 8 517 tys. zł)

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 i 31 grudnia 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2015	% udział w całości pasywów	31.12.2014	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	309 570	33%	295 019	37%	14 551	5%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	641 425	67%	494 334	63%	147 091	30%
- Rezerwy na zobowiązania	25 050	3%	19 508	2%	5 447	28%
- Zobowiązania długoterminowe	228 105	24%	155 704	20%	72 401	46%
- Zobowiązania krótkoterminowe	284 844	30%	316 833	40%	-31 989	-10%
- Rozliczenia międzyokresowe	103 426	11%	2 289	0%	101 137	4418%
P a s y w a r a z e m	950 995	100%	789 353	100%	161 642	20%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 33% finansowana ze środków własnych (spadek udziału w finansowaniu w porównaniu z 2014r. o 4 p.p.) natomiast w 67% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 24% (wzrost udziału w finansowaniu o 4 p.p. w stosunku do 2014r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 30% (spadek udziału w finansowaniu o 10 p.p. w stosunku do roku 2014).

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 oraz zaciągnięcia przez MIRBUD S.A. pożyczki w ARP S.A. (w celu zmiany struktury finansowania), zwiększeniem wykorzystania kredytów długoterminowych (okres spłaty rok 2018 i 2019) na inwestycje deweloperskie Katowicach, Koninie i Rumi
- zakupu Spółki EXPO MAZURY S.A. (konsolidacja uwzględniła dług tej Spółki w wysokości ok. 32 mln zł)
- wcześniejszego wykupu przez MIRBUD S.A. wszystkich Obligacji na okaziciela serii A na łączną sumę 25,4 mln złotych.
- systematycznej zmiany struktury finansowania Grupy na finansowanie długoterminowe.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2014r do 31.12.2014r i 01.01.2015r do 31.12.2015r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Rentowność	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	760 815	-----	971 603	-----	-210 788	-22%
Zysk ze sprzedaży	30 078	3,95%	38 263	3,94%	-8 185	-21%
Zysk operacyjny EBIT	34 184	4,49%	36 393	3,75%	-2 209	-6%
Zysk przed opodatkowaniem	17 478	2,30%	22 548	2,32%	-5 070	-22%
Zysk netto	14 635	1,92%	17 583	1,81%	-2 948	-17%

W 2015 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 22% niższe niż w roku 2014 roku. Co wynikało głównie z znacznego spadku przychodów poziomu ze sprzedaży w segmencie robót inżynierijno drogowych. Spowodowane to było faktem, że w 2014r zakończono realizację projektu dokończenie budowy dwóch odcinków autostrady A1 a nowe projekty drogowe budowa obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi S-3 realizowane są w systemie zaprojektuj i zbuduj i tym samym były w fazie projektowania i wczesnej fazie realizacji. W roku 2016 Grupa w znaczący sposób zwiększy przychody z tego segmentu.

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.

Rok 2015r to okres stabilizowania się rentowności spółek z Grupy. Grupa osiągnęła lepszy wynik na wszystkich poziomach rachunku wyników pod względem wypracowanej rentowności.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W 2015 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 33% 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	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,67	0,62
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,24	0,20
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,30	0,40
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	2,07	1,68

W raportowanym okresie nastąpił wzrost poziomu zadłużenia sumy bilansowej o 5% co wynikało z:

- zaciągnięcia przez MIRBUD S.A. pożyczki w ARP S.A. (w celu zmiany struktury finansowania),
- zwiększenia wykorzystania kredytów długoterminowych (okres spłaty rok 2018 i 2019) na inwestycje deweloperskie w Katowicach, w Koninie i w Rumi
- zakupu Spółki EXPO MAZURY S.A. (konsolidacja uwzględniła dług tej Spółki w kwocie ok. 32 mln zł)

Poprawie uległa struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części krótkoterminowej o 10 p.p. i uległ podwyższeniu o 4 p.p. w części długoterminowej.

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

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,60	1,47
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,67	0,59
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,16	0,06

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 31.12.2015 roku osiągnęła wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską, oraz podwyższenie wartości należności.

Grupa Kapitałowa MIRBUD w 2015 roku odnotowała poprawę poziomu podstawowych wskaźników płynności finansowej.

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

4.1. Działalność MIRBUD S.A.

W 2015r Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajem maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawniczą.

W 2015r. wbrew oczekiwaniom firm budowlanych udało się zaobserwować jedynie niewielkie ożywienie koniunktury w segmentach, w których Spółka prowadzi projekty. Najwięcej nowych inwestycji dotyczyło budownictwa mieszkaniowego, w tym sektorze obecnie obserwuje się zdecydowane ożywienie. W innych obszarach inwestorzy zarówno komercyjni jak i z sektora publicznego nadal oczekują na uruchomienie środków finansowych z funduszy europejskich.

W omawianym okresie wzrosła liczba ogłaszanych przetargów publicznych na roboty infrastrukturalne jednak tylko część z nich znalazła rozstrzygnięcie w raportowanym roku. Należy więc spodziewać się dalszego intensywnego wzrostu rynku budowlanego w kolejnych latach.

Z uwagi na wypełniony portfel zamówień na rok 2015r Spółka nie odczuwała wahań koniunktury i mogła skoncentrować wysiłki na efektywnej realizacji kontraktów budowlanych oraz zdobywaniu nowych zleceń zarówno w sektorze drogowym, jak i kubaturowym.

W okresie sprawozdawczym Spółka kończyła realizację Centrum Handlowo - Biurowo - Usługowo - Rekreacyjnego SUKCESJA w Łodzi, boiska z trybuną w Łodzi oraz kilku mniejszych kontraktów budowlanych i kontynuowała wykonawstwo trzech kluczowych dla Spółki inwestycji; budowa Hali Sportowo Widowskiej Podium w Gliwicach, obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-3 o łącznej wartości brutto ponad 1 mld zł.

W II kwartale 2015r. Spółka rozpoczęła budowę łącznie 340 mieszkań dla spółki zależnej JHM Development S.A. na osiedlach w Katowicach i w Koninie. Podjęcie się realizacji tych inwestycji było związane między innymi ze wzrostem cen usług budowlanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego.

W II półroczu 2015r Spółka z powodzeniem realizowała prace w sektorze inżynieryjno drogowym w związku z zintensyfikowaniem prac przy realizacji obwodnicy Inowrocławia oraz fragmentu drogi S-3.

W okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r Spółka wzięła udział w 117 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 45 przetargach publicznych, czego efektem było zawarcie 7 umów na roboty budowlane.

4.2. Działalność spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W 2015r, spółka realizowała kilkanaście różnych projektów drogowych, w tym między innymi inwestycję związaną z budową obwodnic Drezdenka i Inowrocławia , także trasą linii tramwajowej w Bydgoszczy. Firma podpisała jednocześnie umowę z Urzędem Miasta Płock na budowę i przebudowę dróg wojewódzkich 559 i 562. Inwestycja potrwa do końca listopada bieżącego roku. Wartość umowy to ponad 20 mln złotych brutto. Spółka jednocześnie brała udział w licznych postępowaniach na budowę dróg w Polsce ogłaszanych zarówno przez organy samorządowe jak i GDDKiA.

Zgodnie z przewidywaniami od początku roku 2015r następuje systematyczny wzrost branży głównie za sprawą akumulacji środków z funduszy unijnych z perspektywy na lata 2014-2020. Szacuje się, że Polska może otrzymać nawet 82,5 mld EUR z tego ok 27,5 mld EUR ma zostać przeznaczona na krajowy program „Infrastruktura i środowisko”.

Nowy budżet UE zapewni infrastrukturze znaczące wsparcie, szacowane na 103 mld zł. Jednakże inwestycje w infrastrukturę będą dużo wyższe dzięki środkom własnym. Szacuje się, że całkowite wydatki na infrastrukturę do 2020 r. powinny wynieść 500 mld zł.

Przewidywana wartość inwestycji w rozwój infrastruktury drogowej wymienionej w Programie Budowy dróg krajowych na lata 2015-2023 wyniesie ponad 155 mld zł. Szczyt wydatków na inwestycje drogowe nastąpi w latach 2016-2018, kiedy rocznie na ten cel Polska będzie wydawała od 19 do 23 mld zł

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

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

W 2015 roku Spółka wzięła udział w 299 przetargach, z czego 38 zakończyło się podpisaniem umowy.

4.3. Działalność spółki EXPO MAZURY (dawniej EXPO ARENA S.A.)

W pierwszej połowie 2015 roku zakończona została inwestycja polegająca na rozbudowie powierzchni targowej EXPO MAZURY S.A. Inwestycja była realizowana w latach 2013-2015 i była współfinansowana w ze środków Unii Europejskiej. Budowa 2 największych hal o powierzchni wystawienniczej ponad 40 tys. m² kosztowała ponad 188 mln zł, w tym wartość dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Budżetu Państwa wyniosła ponad 90 mln złotych.

Powierzchnia kompleksu targowego wynosi obecnie blisko 58 tys. m² (powierzchnia wystawiennicza ponad 40 tys. mkw.), a powierzchnia konferencyjna ponad 2 tys. mkw. EXPO MAZURY to obecnie cztery nowoczesne hale, 1530 miejsc parkingowych, restauracja nawet dla 1000 osób, które stwarzają warunki do organizacji każdego wydarzenia, zarówno o zasięgu krajowym, jak i międzynarodowym.

Po rozbudowie EXPO MAZURY S.A. stała się największym w północno-wschodniej Polsce centrum targowym, a zarazem drugim w kraju.

MIRBUD S.A. objął kontrolą Spółkę EXPO MAZURY S.A. w drugiej połowie 2015 roku .

Przedmiotem działalności była organizacja imprez targowych dla wielu branż, jak również wynajem poszczególnych części obiektu pod imprezy (targi, kongresy, konferencje) organizowane przez firmy zewnętrzne.

Rok 2015r był pierwszym rokiem działalności Spółki o tak rozbudowanym potencjale, z tego względu wiele z organizowanych imprez i wydarzeń miało charakter start up-ów.

Wykaz zorganizowanych w 2015r imprez i wydarzeń przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wykaz imprez i wydarzeń zorganizowanych w 2015 na obiekcie EXPO MAZURY S.A.

Wydarzenia targowe i kiermasze

1	AMA AUTO MOTO ARENA
2	VITAL SPORT ARENA
3	ZIELONA ARENA - KIERMASZ OGRODNICZY
4	GASTRO ARENA
5	AMIA TECH.OBRÓBKI DREWNA I PROD.MEBL.
6	ARENA ROZWOJU
7	SACRUM EXPO
8	KIERMASZ BAJKOLANDIA
9	MTM (Międzynarodowe Targi Meblowe)
10	TEE (TOURISM&EVENTS EXPO)
11	GARDEN ARENA
12	HUBERTUS
13	ASIA TRADE
14	EEA TARGI ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH
15	KIERMASZ BAJKOW Y MIKOŁAJ
16	HOTELE & TECHNOLOGIE
17	BEAUTY ARENA
18	AMA AUTO MOTO ARENA - EDYCJA LETNIA

Konferencje, wynajmy

1	PGN OSTRÓDA - targi wewnętrzne
2	TARGI MASZYN ROLNYCH/ PIGMiUR - targi wewnętrzne
3	JERONIMO MARTINS - szkolenie
4	KONGRES ŚWIADKÓW JEHOWY
5	TIPTOPOL - targi wewnętrzne
6	JERONIMO MARTINS - szkolenie
7	WM EXPO - targi
8	PARTYMANIA - szkolenie
9	CONSULTEUR - szkolenie
10	WAGON SERVICE OSTRÓDA - konferencja

W 2015 roku Expo Mazury odwiedziło w sumie 85 575 osób, mogły się one zapoznać z ofertą 945 wystawców z Polski i 40 z zagranicy. Rok 2015 w działalności targowej Expo Mazury to imprezy debiutujące i te z tradycją. Z pierwszych edycji imprez przeznaczonych dla klientów indywidualnych największą popularnością cieszyła się m.in. Vital Sport Arena, Sacrum, Beauty Spa & Fashion. Wszystkie zostały wpisane do kalendarza imprez na 2016 rok.

Systematycznie rozwijały się również formaty już znane na rynku targów – Hubertus czy Auto Moto Arena gruntują swoją pozycję na rynku.

W 2015 roku odbyły się również pierwsze edycje imprez w swoich założeniach dedykowanym klientom biznesowym – Energy Expo Arena, Gastro Arena, Turism and Events Expo – wszystkie będą miały swoją kolejną edycję w 2016 roku, zainteresowanie branży pokazało bowiem, że są to projekty, które mają

przed sobą perspektywy rozwoju. Tylko na targach Turism and Events Expo obecnych było 56 Hosted Buyersów (profesjonalni kupujący).

Wyjątkowym formatem 2015 roku było Asia Trade – targi, których dotychczas nie było na polskim rynku, a które, zgodnie z fundamentami działalności targowej Expo Mazury stały się m.in. platformą do kojarzenia ludzi biznesu z Polski i krajów azjatyckich.

W 2015 roku z powodzeniem odbyła się również flagowa impreza targowa Expo Mazury – Międzynarodowe Tragi Meblowe.

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

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

4.5. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2015 skupiała się głównie na rozpoczęciu realizacji nowych inwestycji deweloperskich, w Katowicach, w Koninie, w Rumi oraz Łowiczu. Inwestycje w Koninie, Rumi i Łowiczu są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, która dotychczas działała w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż. Inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład dużej aglomeracji górnośląskiej.

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

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

Projekty realizowane są etapami w miarę osiągnięcia odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych. Zarówno w przypadku inwestycji w Koninie jak i w Rumi realizowane są drugie etapy osiedla – *Osiedla Diamentowego* w Koninie i *Osiedla Królewskiego* w Rumi.

W przypadku Konina inwestycja obejmuje dwa budynki – 144 mieszkania o powierzchni 7 389 m² PUM i 34 indywidualne garaże, w Rumi w jednym budynku wielorodzinnym będzie 237 mieszkań o powierzchni 11 929 m² PUM oraz 128 miejsc postojowych w hali garażowej.

Inwestycją rozpoczętą przez Spółkę w maju 2015r jest budowa I etapu osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach obejmująca dwa budynki – 205 lokali o powierzchni 11 154 m² 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 m² PUM w Łowiczu.

4.6. Działalność spółki 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.

W okresie sprawozdawczym podstawowe zasady zarządzania Spółką nie uległy zmianie. Podobnie jak w latach ubiegłych Zarząd przede wszystkim podejmował działania w zakresie przedłużania kończących się umów najmu aby utrzymać 93% wskaźnik wynajmu powierzchni. Misją Spółki jest odpowiedzialność za jakość oferowanego produktu klientom za rozsądną cenę przy spełnieniu oczekiwanych wymagań, a także zaspakajania w pełni ich potrzeb. W roku 2015 Spółka kontynuowała politykę inwestowania w rozwój zasobów materialnych. W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą strategią rozwoju zrealizował i będzie kontynuował działania zmierzające do zakończenia nowych inwestycji, między innymi:

- w II półroczu 2015r Spółka przystąpiła do budowy totemu reklamowego na terenie przylegającym do CH MARYWILKA 44. Zakończenie w I-kwartale 2016,
- wymieniono dotychczasowe oświetlenie zewnętrzne na parkingu na oświetlenie LED,
- w roku 2016 Spółka planuje przeprowadzenie inwestycji polegającej na wymianie dotychczasowego oświetlenia wewnętrznego w budynku na oświetlenie LED, co przyczyni się do obniżenia kosztów energii elektrycznej,
- na przełomie 2016/2017 Spółka planuje budowę własnej sieci wodno-kanalizacyjnej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka posiada już wszystkie prawa do dysponowania gruntem, niezbędnym do realizacji tej inwestycji. Obecnie trwa procedura administracyjna w sprawie uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę,
- w 2015 roku Spółka wybudowała dodatkowy parking naziemny na 400 miejsc, łącznie do dyspozycji klientów jest 4 500 miejsc parkingowych,
- rozbudowano Centrum Handlowe o część administracyjno-biurową Spółki oraz o 11 lokali handlowych w Pasażu Głównym oraz przestronne patio do organizowania cyklicznych imprez wystawienniczych oraz okazjonalnych. W ramach tej inwestycji dotychczasowy obiekt powiększył się o ponad 2.000 m²,
- zamontowano napisy oświetleniowe z logo Spółki na budynku CH Marywilska44.

Realizacja podjętych inwestycji to kolejny krok do obniżenia kosztów utrzymania obiektu.

Należy zaznaczyć, że utrzymanie obecnego poziomu wynajmu powierzchni handlowych pozwala realizować postawione wyżej cele inwestycyjne. W okresie objętym sprawozdaniem w wyniku prowadzonej działalności Spółka osiąga zyski i terminowo spłaca swoje zobowiązania.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie Kapitałowej 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 29.10.2012r. Rok 2015 był kolejnym pełnym okresem rocznym funkcjonowania pawilonu i uwzględnienia w przychodach Spółki przychodów z czynszów najmu.

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

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. głównym obszarem działalności w roku 2015 było zarządzanie obiektami handlowymi położonymi w Bielsku – Białej oraz w Rumi. Obiekt w Bielsku – Białej został sprzedany na podstawie umowy przeniesienia własności podpisanej 16.11.2015r.

Powierzchnia najmu obiektu w Rumi wynosi 3 024 m² GLA. Głównym najemcą jest sieć handlowa BIEDRONKA zajmująca pomieszczenia o powierzchni 1 024 m².

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

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

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie Kapitałowej JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53A. Zrealizowany został pierwszy etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmujący jeden budynek wielorodzinny - 88 mieszkań i 19 garaży.

W kwietniu 2015r kredyt inwestycyjny został w całości spłacony, a pozostałe lokale w inwestycji w Żyrardowie zostały sprzedane do spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

4.10. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w 2015 roku w porównaniu do roku 2014 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2014- 31.12.2014 oraz 01.01.2015- 31.12.2015 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2015 - 31.12.2015r		01.01.2014 - 31.12.2014r	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	665 961	87,53	869 166	89,46
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	112 910	16,95	141 796	16,31
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	320 772	48,17	292 496	33,65
- roboty inżynieryjno-drogowe	232 279	34,88	434 874	50,04
Działalność deweloperska	39 568	5,20	44 771	4,61
Sprzedaż usług wynajmu	37 305	4,90	35 050	3,61
Sprzedaż pozostałych usług	6 758	0,89	6 724	0,68
Sprzedaż materiałów i towarów	11 223	1,48	15 892	1,64
SUMA	760 815	100,00	971 603	100,00

Wartość przychodów Grupy w roku 2015 względem roku 2014 uległa obniżeniu o ok. 22%, co było spowodowane głównie niższymi przychodami w segmencie robót inżynieryjno drogowych. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę w 2014r znacznych przychodów z tytułu realizacji inwestycji dokończenia budowy dwóch odcinków autostrady A1, natomiast realizowane w 2015r trzy kontrakty

drogowe znacznej wartości – Obwodnica Inowrocławia, fragment drogi ekspresowej S-3, oraz fragment drogi S-5 znajdowały się w fazie projektowania i początkowej realizacji.

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy w 2015r., która uległa znacznym zmianom w stosunku do roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok. 87,5% całości sprzedaży.

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: segment budynków, usługowych i handlowych, stanowiący ponad 48% tych usług (wzrost udziału o ok. 15 p.p. względem roku ubiegłego), a także sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych, które stanowiły 35% sprzedaży (spadek udziału o 15 p.p.) oraz segment budynków użytku publicznego, który wygenerował ok. 17% przychodów (nieznaczny wzrost udziału o 0,6 p.p. versus rok 2014).

W okresie sprawozdawczym wzrósł również udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 4,6% w 2014r. do 5,2% w roku bieżącym, oraz udział sprzedaży usług wynajmu z 3,6% w 2014r do 4,9% w roku 2015.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- zakończenia w 2014r realizacji przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. dwóch kontraktów drogowych na dokończenie autostrady A1,
- fazy projektowania i początkowej realizacji w trzech obecnie realizowanych kontraktach drogowych o znacznej wartości – Obwodnica Inowrocławia, fragment drogi ekspresowej S-3, fragmentu drogi S-5,
- włączeniu do Grupy Spółki Expo Mazury S.A. (dawniej Expo Arena S.A.) prowadzącej działalność w sektorze targów i eventów,
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2015- 31.12.2015 oraz 01.01.2014- 31.12.2014 wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura przychodów %	Koszty sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2015-31.12.2015r.		01.01.2014-31.12.2014r.	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	624 654	89,60	825 076	91,23
- budynki mieszkalne	-912	0	-1 214	0
- budynki użytku publicznego	107 403	17,19	138 875	16,83
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	305 415	48,89	268 272	32,51
- roboty inżynieryjno-drogowe	212 748	34,06	419 143	50,80
Działalność deweloperska	32 288	4,63	37 693	4,17
Sprzedaż usług wynajmu	22 541	3,23	22 353	2,47
Sprzedaż pozostałych usług	7 377	1,06	4 431	0,49
Sprzedaż materiałów i towarów	10 288	1,48	14 810	1,64
SUMA	697 148	100,00	904 363	100,00

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2015 - 31.12.2015 oraz 01.01.2014 - 31.12.2014 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2015-31.12.2015r.		01.01.2014-31.12.2014r.	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	41 307	6,20	44 090	5,07
- budynki mieszkalne	912	0	1 214	0
- budynki użytku publicznego	5 507	4,88	2 921	2,06
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	15 357	4,79	24 224	8,28
- roboty inżynieryjno-drogowe	19 531	8,41	15 731	3,62
Działalność deweloperska	7 280	18,40	7 078	15,81
Sprzedaż usług wynajmu	14 764	39,58	12 697	36,23
Sprzedaż pozostałych usług	-618	-9,15	2 293	34,10
Sprzedaż materiałów i towarów	935	8,33	1 082	6,81
SUMA	63 667	8,37	67 240	6,92

W 2015r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w tym okresie względem analogicznego okresu 2014r uległa podwyższeniu o prawie 1,5 p.p.. Co wynikało głównie z wzrostu rentowności na robotach inżynieryjno-drogowych, w segmencie budynków użytku publicznego oraz sprzedaży usług wynajmu.

W okresie tym ponadto udało się Grupie podwyższyć rentowność na działalności deweloperskiej.

Znaczący wpływ na wynik na sprzedaży w segmencie - sprzedaż pozostałych usług miała poniesiona w IV kwartale 2015 strata przez Spółkę zależną Expo Mazury S.A. (dawniej Expo Arena S.A.)

4.11. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.11.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

W 2015 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi.

Na rynku panowała duża konkurencja. Stopniowemu zwiększaniu uległa ilość negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocowały w II połowie 2015r i roku 2016 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.

W Spółce nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

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

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

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 odbiorców Spółki to podmioty z sektora publicznego. Rok 2015 roku nie spełnił oczekiwań rynku co do ogłaszanych i rozstrzyganych przetargów w sektorze inżynierijno drogowym. W pierwszej połowie 2015 wzrosła liczba ogłaszanych i rozstrzyganych przetargów, jednak druga połowa roku przyniosła w tej kwestii wyraźne spowolnienie. Na przetargach pojawiają się oferenci zagraniczni z Włoch i Hiszpanii. Konsekwencją dużej konkurencji jest znaczące obniżenie cen oferowanych robót.

W 2015 roku Spółka wzięła udział w 299 przetargach, z czego 38 zakończyły się podpisaniem umowy.

EXPO MAZURY S.A.

Reprezentanci Spółki biorą udział w wielu misjach gospodarczych w celu nawiązania relacji z Izbami Gospodarczymi oraz innymi organizacjami, które są w stanie zapewnić udział zagranicznych podmiotów w targach jak również są elementem promocji Targów i regionu za granicą.

W 2015 roku odbyły się misje z naszym udziałem do Iranu oraz Indii. W 2015 roku Expo Mazury odwiedziła również pięćdziesięcioosobowa delegacja z Indonezji na czele z ówczesnym Ministrem Gospodarki i Ambasadorem rezydującym w Polsce.

W latach ubiegłych podpisaliśmy umowy o współpracę 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).

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług. Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN Sp. z o.o. w 2015r nie świadczył usług odbiorcom

4.11.2. Dostawcy

MIRBUD S.A.

Spółka działając zgodnie z przyjętymi procedurami Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2000 nawiązuje i utrzymuje współpracę z dostawcami, którzy po spełnieniu ściśle określonych wymogów, umieszczani są na liście kwalifikowanych dostawców. Na jej podstawie Dział Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów budowlanych do realizacji poszczególnych zadań. W celu dodatkowej kontroli kosztów na kluczowych projektach (docelowo na wszystkich) Zarząd Spółki powołuje tzw. Komisje Przetargowe, które we współpracy z Kierownikiem Kontraktu i Kierownikami Branżowymi dokonują wyboru najkorzystniejszej oferty.

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

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

Spółka na każdy istotny produkt (materiał, usługę, wyrób) posiada nie mniej niż trzech dostawców. Takie działanie daje gwarancję świadczenia usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnia 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 analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Spółki od żadnego dostawcy materiałów i usług.

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. PBDiM KOBYLARNIA S.A. i MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o., Marywińska 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.

4.12. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

MIRBUD S.A.

Rynek budowlany w Polsce przygotowuje się do absorpcji środków z budżetu UE skierowanych na projekty infrastrukturalne. Szacuje się, że tylko w sektorze drogowym do 2023 r. zostanie zainwestowanych ponad 100 mld złotych, a w planie jest budowa ponad 2,2 tys. km dróg.

Grupa MIRBUD wykorzystując swój potencjał i doświadczenie zdobyte w czasie realizacji kilkadziesiątu projektów drogowych będzie partycypować w tym wzroście rynku.

W związku ze wzrostem rynku powierzchni dystrybucyjno-magazynowych rysują się obiecujące perspektywy na zwiększenie sprzedaży Spółki MIRBUD SA dla klientów z tego sektora.

Odzwierciedleniem tendencji wzrostowej rynku budowlanego jest portfel zamówień Grupy. Grupa Kapitałowej MIRBUD posiada obecnie portfel zamówień o wartości blisko 1,6 mld złotych, w tym ponad 800 milionów złotych na 2016r. Jednocześnie bierze udział w postępowaniach przetargowych i konkursowych o wartości około 7,0 mld złotych, co powinno przełożyć się na wzrost backlogu na przyszłe okresy.

W 2016 roku głównym celem Grupy Kapitałowej MIRBUD będzie wzmocnienie swojego potencjału realizacyjnego umożliwiające udział w największych projektach infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków UE w kolejnej perspektywie finansowej przy jednoczesnym skoncentrowaniu się na wypracowaniu rentowności na satysfakcjonującym poziomie.

Spółka nawiązała kontakty z podmiotami zagranicznymi umożliwiające rozszerzenie działalności o budownictwo kolejowe. Od drugiej połowy 2016r wraz ze swoimi partnerami planuje uczestniczyć w procedurach przetargowych w tym obszarze rynku.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Obecnie Grupa Kapitałowa MIRBUD prowadzi około 40 projektów budowlanych, w tym ponad 20 w sektorze drogowym.

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

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 swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej i wynajmu powierzchni handlowych w oparciu o następujące cele:

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

Na dzień 31.12.2015r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 47,75 ha, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno i wielorodzinną) oraz komercyjną.

W omawianym okresie Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz w dużych miastach takich jak Katowice. Rozpocznie także realizację projektu w kolejny dużym mieście - w Łodzi. W części planowanych projektów, zlokalizowanych w Rumi, Koninie, Brzezinach i Żyrardowie, będą to kolejne etapy zrealizowanych poprzednio inwestycji.

Na lata 2016 – 2018 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 5 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną: Brzeziny (IV etap), Rawa Mazowiecka (9 domów jednorodzinnych), Żyrardów (II i III budynek), Skierniewice i Zakopane (w sumie 607 lokali o powierzchni użytkowej 25,5 tys. m² PUM)

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji w latach 2016-2018.

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,3580	wielorodzinną	2 838	56
2	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5207	jednorodziną	1 732	9
3	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,6616	wielorodzinną	6 300	126
4	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9921	mieszkaniowa i usługowa	8 896	229
5	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II i III	0,6168	wielorodzinną	5 783	110
RAZEM		3,1492		25 549	607

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

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

PBDiM Kobyłarnia S.A.

W 2016 roku oraz w latach kolejnych nadal rozwijana będzie przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. działalność w segmencie drogowym. Spółka aktywnie zabiega o kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach publicznych. Spółka wzmacnia także swoją pozycję rynkową m.in. innymi poprzez zwiększenie mocy wytwórczych do produkcji asfaltu. Firma w omawianym okresie poszerzyła swój park o 2 nowe wytwórnie masy bitumicznej w południowo-zachodniej Polsce

Od roku 2015r przewidywany jest znaczny wzrost branży głównie za sprawą akumulacji środków z funduszy unijnych z perspektywy na lata 2014-2020. Szacuje się, że Polska może otrzymać nawet 82,5 mld EUR z tego ok 27,5 mld EUR ma zostać przeznaczona na krajowy program „Infrastruktura i środowisko”.

Nowy budżet UE zapewni infrastrukturze znaczące wsparcie, szacowane na 103 mld zł. Jednakże inwestycje w infrastrukturę będą dużo wyższe dzięki środkom własnym. Szacuje się, że całkowite wydatki na infrastrukturę do 2020r powinny wynieść 500 mld zł.

Przewidywana wartość inwestycji w rozwój infrastruktury drogowej wymienionej w Programie Budowy dróg krajowych na lata 2015-2023 wyniesie ponad 155 mld zł.

Szczyt inwestycji drogowych, ze względów proceduralnych, nastąpi w latach 2016-2018, kiedy rocznie na ten cel Polska będzie wydawała od 19 do 23 mld zł

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

EXPO MAZURY S.A.

W pierwszej połowie 2015 roku zakończona została inwestycja polegająca na rozbudowie powierzchni targowej EXPO MAZURY S.A. Inwestycja była realizowana w latach 2013-2015 i była współfinansowana w ze środków Unii Europejskiej. Budowa 2 największych hal o powierzchni wystawienniczej ponad 40 tys. m² kosztowała ponad 188 mln zł, w tym wartość dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Budżetu Państwa wyniosła ponad 90 mln złotych.

Powierzchnia kompleksu targowego wynosi obecnie blisko 58 tys. m² (powierzchnia wystawiennicza ponad 40 tys. m².), a powierzchnia konferencyjna ponad 2 tys. m². EXPO MAZURY to obecnie cztery nowoczesne hale, 1530 miejsc parkingowych, restauracja nawet dla 1000 osób, które stwarzają warunki do organizacji każdego wydarzenia, zarówno o zasięgu krajowym, jak i międzynarodowym.

Po rozbudowie EXPO MAZURY S.A. stała się największym w północno-wschodniej Polsce centrum targowym, a zarazem drugim w kraju.

Strategia rozwoju EXPO MAZURY opiera się na trzech głównych filarach, którymi są: Targi, Eventy i Wynajmy oraz Kongresy.

W roku 2016 Spółka planuje zorganizować 14 wydarzeń targowych. Wiodącymi imprezami targowymi będą:

1. 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 odwiedzający targi mogą poznać wszelkie uwarunkowania kontaktów biznesowych, a także kulturę i zwyczaje uczestniczących krajów azjatyckich. W pierwszej edycji wzięło udział 12 państw azjatyckich.
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. PRO DEFENSE – targi pro obronne organizowane wspólnie z Ministerstwem Obrony Narodowej dotyczące zagadnień obrony terytorialnej kraju.
4. EEA – druga edycja targów poruszających tematykę odnawialnych źródeł energii połączonych z Konferencją Ciepłowników i konferencją tematyczną.

Eventy i wynajmy – bardzo ważna, wysokomarżowa, wymagająca mniejszego zaangażowania sił własnych, część działalności Spółki. Wśród planowanych eventów i wynajmów na uwagę zasługują:

1. PGN – wynajem
2. PIGMiUR – targi rolne -wynajem + imprezy towarzyszące
3. E-camp – wystawa starych sprzętów komputerowych połączona z prezentacją nowoczesnych gier RPG

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

1. Kongres Afrykański
2. Kongres Odnawialnych źródeł energii
3. Kongres Organizacji Pro Obronnych
4. Kongres Ortopedów

Rok 2016 będzie rokiem, w którym Spółka skoncentruje się na ugruntowaniu i ustabilizowaniu istniejących imprez targowych poprzez, między innymi ich umiędzynarodowienie. Rok 2017 ma być rokiem dynamicznego rozwoju Targów, zwiększenia ich efektywności oraz rokiem wzrostu udziału w budżecie Eventów i Kongresów.

MIRBUD S.A. sprawuje kontrolę nad EXPO MAZURY S.A. od 01.07.2015r W drugiej połowie 2015r w Spółce dokonano zmiany struktury organizacyjnej oraz odpowiednich zmian kadrowych m.in. zatrudniając doświadczonych menadżerów z Międzynarodowych Targów Poznańskich, Stadionu Narodowego czy komercyjnych stacji telewizyjnych.

Reprezentanci Spółki biorą udział w wielu misjach gospodarczych w celu nawiązania relacji z Izbami Gospodarczymi oraz innymi organizacjami, które są w stanie zapewnić udział zagranicznych podmiotów w targach jak również są elementem promocji Targów i regionu za granicą.

W 2016 roku planowane są misje do następujących krajów: Indie , Emiraty Arabskie oraz Chiny. W 2015 roku odbyły się misje z naszym udziałem do Iranu oraz Indii. W 2015 roku Expo Mazury odwiedziła również pięćdziesięcioosobowa delegacja z Indonezji na czele z ówczesnym Ministrem Gospodarki i Ambasadorem rezydującym w Polsce.

W latach ubiegłych EXPO MAZURY podpisało 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 opinii Zarządu MIRBUD SA przejęcie spółki Expo Mazury S.A. umożliwi Grupie Kapitałowej dalszą dywersyfikację przychodów i docelowo zwiększy generowaną rentowność. Nowy Zarząd przejmowanej Spółki otrzymał zadanie osiągnięcia w ciągu najbliższych 2 lat przychodów na poziomie 20-25 mln złotych oraz wygenerowania rentowności na poziomie 10-15%

Marywilska 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 poprzez wzmacnianie swojej pozycji na rynku. Warunkiem dalszego rozwoju Spółki jest realizacja strategicznego planu najmu, odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych. Systematycznie zwiększenie poziomu wynajmu w najbliższym roku do 95% w ogólnej powierzchni Centrum w 2016r wpłynie pozytywnie na wyniki finansowe Spółki w najbliższej przyszłości.

Rozwój infrastruktury miasta w roku 2015 był jednym z czynników mających wpływ na dalszy rozwój CH MARYWILSKA 44, a także znacząco wpłynął na komfort transportu do naszego Centrum zarówno dla klientów jak i najemców. Pierwszy wzrost liczby odwiedzających odnotowano po oddaniu do użytku mostu im. Marii Skłodowskiej-Curie (mostu północnego) łączącego Białołękę z Bielaniami, kolejny po zakończeniu remontu mostu Grota-Roweckiego w ciągu trasy S8. Kolejnym czynnikiem wpływającym pozytywnie na rozwój obiektu będzie poszerzenie ulicy Marywilskiej. Inwestycja ta ujęta jest w planach inwestycyjnych miasta stołecznego Warszawy na najbliższe 3 lata.

Spółka planuje rozbudowę obecnego CH MARYWILSKA 44 o nowy projekt PARK HANDLOWY MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m² GLA. Intencją Spółki jest zapewnienie najemców dla planowanej inwestycji, którzy uzupełniliby obecną ofertę centrum handlowego o np. akcesoria sportowe, wyposażenie domu, drogerię, elektronikę itd. Trzeba jednak zauważyć, że zdecydowana większość najemców z interesujących nas branż wstrzymało ekspansję swojego rozwoju na terenie m.st. Warszawy do II półrocza 2016r. Zarząd Spółki rozważa również rozpoczęcie tej inwestycji w dwóch lub trzech etapach każdy po 2 000 – 3 000 m² GLA lub wybudowanie obiektu dla jednego najemcy z branży uzupełniającej ofertę istniejącego Centrum np. wyposażenie domu i późniejszą rozbudowę parku handlowego o najemców towarzyszących. W zakresie komercjalizacji Spółka rozpoczęła w styczniu 2016 roku współpracę z dwoma podmiotami zewnętrznymi. Na dzień sporządzania sprawozdania przygotowane są założenia budżetowe dla wyżej przedstawionych koncepcji. Docelowo obiekty handlowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowane w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44 mają osiągnąć 80 000 m² powierzchni użytkowej GLA. Planowana rozbudowa Centrum umocni pozycję Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w branży na rynku warszawski oraz krajowym.

Zarząd planuje również w roku 2016 kilka inwestycji, które w znaczący sposób wpłyną na obniżenie kosztów bieżącego utrzymania CH MARYWILSKA 44.

Celem Zarządu Spółki w roku 2016, jak również w latach następnych będzie konsekwentna praca nad budową wartości Spółki oraz skupienie się na sprawdzonym modelu finansowym, który w minionych latach przyniósł systematyczny wzrost przychodów oraz zysku netto. Podejmowane będą dalsze kroki

mające na celu poprawę wartości majątku Spółki, jak i jej wyników finansowych, przy jednoznacznej optymalizacji kosztów działalności. Spółka zamierza także realizować swoją dotychczasową strategię zarówno pod kątem skutecznej komercjalizacji istniejącego obiektu, jak również nowego projektu jego rozbudowy.

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

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak branży spożywczej i „Dom i Ogród” oraz innych mniejszych najemców jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Spółki planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę takich 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. w ramach której został zrealizowany projekt deweloperski budowa pierwszego etapu *Osiedla Okrzejówka* w Żyrardowie będą mogły być realizowane kolejne etapy budowy tego osiedla lub inne inwestycje deweloperskie, o ile będzie to istotny wymóg instytucji finansujących przedsięwzięcie. Zarząd nie wyklucza w przyszłości prowadzenia podobnych inwestycji lub prowadzenia projektów w ramach działalności statutowej Spółki.

4.13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

W 2016r PBDiM KOBYLARNIA S.A. 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. Do efektywnej realizacji planów z pewnością przyczynią się zawarte z POL DRÓG DOLNY ŚLĄSK S.A. czy MIRBUD S.A. umowy na korzystanie z dodatkowych wytwórni mas bitumicznych.

Na podstawie umowy zawartej 01.06.2015 z firmą POL DRÓG DOLNY ŚLĄSK S.A., dotyczącej świadczenia usług polegających na przetwarzaniu materiałów kamiennych, bitumicznych i wszelkich dostarczanych dodatków na mieszankę mineralno-bitumiczną, PBDiM KOBYLARNIA S.A. jest upoważnione do korzystania:

- z całości terenu wytwórni materiałów bitumicznych w zakresie związanym z usługą i przechowywaniem materiałów do produkcji,
- oraz laboratorium kontrolnego z wyposażeniem, (PBDiM KOBYLARNIA SA dodatkowo rozbuduje i wyposaży laboratorium w niezbędny sprzęt, który pozostanie własnością PBDiM KOBYLARNI SA.)

Na podstawie umowy zawartej 01.07.2015 z firmą MIRBUD SA, Spółka dzierżawi nieruchomości łącznie z wytwórnią Mieszanek Mineralno Asfaltowych położoną w gminie Miękinia.

Spółka planuje również zakup sprzętu oraz środków transportu, które będą użytkowane w powyższych lokalizacjach.

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

W drugim kwartale 2015r rozpoczęła się realizacja trzech inwestycji deweloperskiej: w Katowicach, w Rumi i w Koninie. Inwestycje te obejmują budowę 586 mieszkań o sumarycznej powierzchni 30,5 tys. m² PUM w pięciu budynkach wielorodzinnych.

W latach 2016 – 2018 Spółka JHM DEVELOPEMENT S.A. planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na gruncie posiadanym w banku ziemi (w tym inwestycji w Brzezinach, w Rawie Mazowieckiej, w Żyrardowie, czy w Zakopanem) oraz na działkach położonych w Łowiczu i Skierniewicach, gdzie odbywa się przygotowanie niezbędnych pozwoleń i dokumentacji dla projektu deweloperskiego. Plany te obejmują 607 jednostek mieszkalnych o powierzchni użytkowej 25,5 tys. m² PUM. 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 planowaną rozbudowę centrum CHT MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Spółka jest postrzegana na rynku jako wiarygodny partner biznesowy. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 25 mln zł. Spółka zamierza m.in. wybudować w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 – Park HANDLOWY MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m². Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie handlowym. Na realizację zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza przeznaczyć środki z wypracowanego zysku, częściowo obciążyć nimi koszty bieżące oraz skorzystać z kredytów bankowych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że liczba podpisanych długoterminowych umów najmu jest gwarantem utrzymania dotychczasowych wyników finansowych, natomiast pozyskany kapitał zewnętrzny pomoże Spółce zrealizować III etap planowanej inwestycji.

4.14. Czynniki ryzyka

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

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

referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

4.14.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

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

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

4.14.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

4.14.5. Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

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

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

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

4.14.6. Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organ administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

4.14.10. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.14.12. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

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

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

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

4.14.13. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

4.14.14. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

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

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

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

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

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

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

4.14.16. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

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

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

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.14.18. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Strategie Spółek przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

W celu zmniejszenia ryzyka uzależnienia możliwości finansowania od polityki kredytowej Banków oraz zmiany struktury finansowania Zarząd Spółki MIRBUD S.A. podjął decyzję o zaciągnięciu długoterminowej pożyczki w ARP S.A. oraz emisji trzyletnich obligacji.

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

4.14.19. Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów

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

Na 31.12.2015r jedynie spółka JHM 1 sp z o.o. i EXPO MAZURY S.A. w związku z zaciągniętymi długoterminowymi kredytami dokonały zabezpieczenia stopy procentowej na okres 5 lat transakcją IRS.

4.14.20. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut

W 2015r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok 5 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych. i mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego

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

4.14.21. Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyła i stosuje Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 (MIRBUD S.A.) zakresie:
 - a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
 - b) budowa obiektów przemysłowych,
 - c) roboty instalacyjne,
- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2013 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki z Grupy nie poniosły znaczących obciążeń.

4.14.22. Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Zasadniczym zakresem działalności MIRBUD S.A. i PBDiM KOBYLARNIA S.A. jest działalność budowlana.

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

Spółki z Grupy w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązują podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

4.15. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.15.1. Kredyty i pożyczki

MIRBUD S.A.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w 2015 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 2015 roku. w tys zł.

nazwa banku	oprocentowanie	kwota kredytu	ostateczny termin spłaty	Pozostała do spłaty część długoterminowa	Pozostała do spłaty część krótkoterminowa
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	15 000	30.04.2016r.	0	0
mBank	WIBOR 1M + MARŻA	15 000	31.05.2017 r.	13 000	1 200
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	5 000	02.08.2016r.	4 912	0
PKO BP. S.A..	WIBOR 1M + MARŻA	21 000	01.03.2023r.	9 150	1 488
MILLENNIUM BANK S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	25 000	16.09.2016r.	25 000	95
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	12 000	31.10.2016r	0	6 620
AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	50 000	28.02.2018	12 963	11 111
AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	40 000	28.02.2018	34 750	5 250
STANISŁAW LEWANDOWSKI	WIBOR 1M + MARŻA	4 150	31.03.2016	0	600
BGK S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	15 000	31.03.2018	12 124	0
BGK S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	25 000	30.11.2017	0	0
BGK S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	35 000	30.06.2018	12 124	0
Mercedes - Benz	umowne	635	31.07.2020	480	117
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	9 000	31.12.2016	0	9 000
JHM 2 sp. z o.o.	WIBOR 1M + MARŻA	1 500	31.12.2015	0	500
RAZEM		273 285		126 302	35 981

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

Na dzień 31.12.2015r MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższej tabeli.

Spółki z Grupy JHM DEVELOPEMENT

W roku 2015 spółki Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPEMENT korzystały z finansowania kredytami oraz pożyczkami.

Poniżej przedstawiono istotne zmiany dotyczące zawartych umów, które zaszły w okresie objętym sprawozdaniem.

- W dniu 31.03.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPEMENT S.A. z bankiem ALIOR BANK S.A. umowy kredytu zaciągniętego w kwocie 15.000.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności w tym na całkowitą spłatę kredytów obrotowych w ramach umowy z bankiem

- PKO BP oraz z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach. Okres kredytowania do 27.03.2018r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 22.500.000,- zł na nieruchomościach położonych w Koninie, w Brzezinach, w Bełchatowie i w Żyrardowie. Spłata kredytu nastąpi z przychodów ze sprzedaży lokali w inwestycjach deweloperskich Spółki położonych w tych miastach.
- W dniu 06.05.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. umowy kredytu z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach, w ramach której Bank udzielił Spółce kredytu obrotowego w kwocie 6.000.000,- zł. Okres kredytowania do 31.03.2018r. Cel kredytowania finansowanie bieżącej działalności w tym całkowita spłata kredytu zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w Skierniewicach w ramach umowy z dnia 14.05.2014r. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000.000,- zł na nieruchomościach położonych w Helu i Rawie Mazowieckiej. Spłata kredytu następuje w równych ratach kwartalnych.
 - W dniu 08.05.2015r została dokonana całkowita spłata kredytu inwestycyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. zaciągniętego w ramach umowy z dn. 27.09.2013r w kwocie 12.795.000,- zł w ALIOR BANK S.A. Zabezpieczeniem kredytu była hipoteka na nieruchomości w Koninie i cesja wierzytelności ze sprzedaży lokali w inwestycji I etap Osiedla Diamentowego w Koninie.
 - W dniu 04.06.2015r została dokonana całkowita spłata kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ramach umowy z dn. 22.05.2012r w kwocie 11.000.000,- zł w Banku Zachodnim WBK S.A. Zabezpieczeniem kredytu była hipoteka łączna na nieruchomościach w Rumi i Skierniewicach.
 - W dniu 08.06.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. z bankiem GETIN NOBLE BANK S.A. umowy kredytu na kwotę 30.000.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej Spółki w Rumi pod nazwą II etap Osiedla Królewskiego. Okres kredytowania do 20.09.2018r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 45.000.000,- zł na nieruchomościach położonych w Rumi. Spłata kredytu nastąpi z przychodów ze sprzedaży lokali w tej inwestycji.
 - W dniu 04.11.2015r zostały zawarte z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A., działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego powołanego umową konsorcjum bankowego pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. III Oddział w Warszawie, a Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach i Bankiem Spółdzielczym w Sochaczewie, dwie umowy kredytu obrotowego, z przeznaczeniem na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego budowy 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz hali garażowej z miejscami postojowymi i infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych w Katowicach przy ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego (Umowa Kredytowa 1) oraz na finansowanie podatku VAT związanego ze wspomnianym przedsięwzięciem deweloperskim (Umowa Kredytowa 2). Kwota Kredytu 1: 29.088.000,- zł, Kredytu 2: 3.030.000,- zł, Okres kredytowania: Kredyt 1: do 03.08.2019r, Kredyt 2: do 03.04.2017r. Zabezpieczenie: Kredyt 1 : hipoteka 49.449.600,- zł na nieruchomości w Katowicach, Kredyt 2: hipoteka na miejscu drugim 8.756.700,- zł na nieruchomości w Katowicach przy ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego. Spłata kredytu: Kredyt 1: z przychodów ze sprzedaży lokali, Kredytu 2: ze zwrotu podatku VAT.
 - W dniu 09.12.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. z bankiem ALIOR BANK S.A. umowy kredytu zaciągniętego w kwocie 13.100.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej II etap Osiedla Diamentowego w Koninie. Okres kredytowania do 30.11.2018r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką do kwoty 19.650.000,- zł na

nieruchomości położonej w Koninie. Spłata kredytu nastąpi z przychodów ze sprzedaży lokali w tej inwestycji.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne w roku 2015 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na dzień 31.12.2015r [tys. zł]

nazwa banku	oprocentowanie	kwota kredytu	ostateczny termin spłaty	Pozostała do spłaty część długoterminowa	Pozostała do spłaty część krótkoterminowa
ALIOR BANK	5,87%	15 000	27.03.2018	5 305	639
BS SKIERNIEWICE	7,25%	6 000	31.03.2018	3 900	1 200
GETIN NOBLE BANK	WIBOR 3M + marża banku	30 000	20.09.2018	435	0
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	29 088	03.08.2019	8 784	0
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	3 030	03.04.2017	207	0
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	13 100	30.11.2018	2 000	0
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	34 830	27.12.2017	5 628	5 628
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	3 500	09.12.2016	0	1 069
ALIOR BANK	6,83%	8 500	31.12.2026	7 381	592
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	3 200 EUR	20.10.2021	10 095	682
RAZEM				43 735	9 810

W okresie sprawozdawczym nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków umów kredytowych, które spowodowałyby zakłócenie finansowania lub wypowiedzenia umów kredytowych przez banki.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Spółka na dzień 31.12.2015r posiadała poniższe zadłużenia kredytowe.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów Spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 31.12.2015r w tys. zł

nazwa instytucji	oprocentowanie	kwota kredytu	ostateczny termin spłaty	Pozostała do spłaty część długoterminowa	Pozostała do spłaty część krótkoterminowa
BGK S.A..	WIBOR 3M + MARŻA	10 000	17.09.2016r.	0	0
RAZEM		15 000		0	0

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

4.15.2. Pożyczki udzielone.**MIRBUD S.A.**

Na dzień 31 grudnia 2015r MIRBUD S.A. posiadała następujące należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
MARCPOL I Sp z o.o. Spółka Komandytowo Akcyjna	3 700	PLN	2 700	umowne	30.06.2016	Działalność bieżąca
RUBICON PARTNERS S.A.	1 000	PLN	500	umowne	30.06.2016	Działalność bieżąca
Razem			3 200			

Grupa JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 31.12.2015r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie udzielała pożyczek innym podmiotom gospodarczym.

Spółką z Grupy JHM DEVELOPMENT, która na dzień 31.12.2015r posiadała wierzytelności z tytułu pożyczki jest JHM 2 sp z o.o.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
MIRBUD S.A..	1 500	PLN	500	WIBOR 1M + MARŻA	31.12.2015	Działalność bieżąca
Razem			3 200			

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
MIRBUD S.A..	9 000	PLN	9 000	WIBOR 1M + MARŻA	31.12.2016	Działalność bieżąca
Razem			3 200			

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

4.15.3. Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

W Grupie 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 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 31.12.2015r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2015r.

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2015r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	26 930	11 256	27.12.2017r.
2	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	1 069	09.12.2017r.
3	JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Raiffeisen S.A.	17 563	10 777	20.10.2021r.
4	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	20 000	0	17.09.2017r.
5	EXPO MAZURY S.A.	Poręczenie za wierzytelność z tytułu obligacji	700	482	31.12.2015r.
6	EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	75 000	31 738	27.03.2029r.
		Razem	147 193	55 322	

Grupa JHM DEVELOPMENT

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 31.12.2015r.

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 31.12.2015	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 1 Sp. z o.o.e	Gwarancja z tytułu kredytu - RAIFFEISEN Bank Polska	17 563	10 777	20.10.2021
2	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	7 943	31.12.2026
		Rezem	26 063	18 720	

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowych celem zabezpieczenia zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy. Ponadto udzielono poręczenia umowy faktoringu spółce MIRBUD S.A.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilka 44 Sp. z o.o. stan na 31.12.2015r.

Lp	Podmiot, któremu udzielono zabezpieczenia	tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 31.12.2015	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz Z G N Dzielnicy Białoteka	Gwarancja zabezpieczająca zapłatę czynszu - Deutsche Bank PBC SA	1 800	1 800	15.03.2016

Pozostałe spółki z Grupy nie udzielały poręczeń i gwarancji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2015r PBDiM Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2015 tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono zabezpieczenia	Tytuł	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania 31.12.2015r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej udzielony przez BGK S.A.	25 000	0	30.11.2017

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 01.01.2015r – do 31.12.2015r przedstawiają się następująco:

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A	19 486
STU HESTIA S.A.	44 045
PZU S.A.	67 598
TUZ	105
INTERRISK	135
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	131 369

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	39 642
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	19 423
BANK MILLENIUM S.A.	4.047
MBANK S.A.	17 726
PZU S.A.	34 980
TUZ	1 133
GENERALI	332
GOTHAER PTU S.A.	152
EULER HERMES	464
INTERRISK	1 112
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	119 011

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
RAIFFEISEN Bank Polska S.A.	4 140 EUR

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

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

4.16. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W 2015r MIRBUD S.A. nie dokonywał emisji akcji.

W dniu 29 czerwca 2015 r. MIRBUD S.A. zawarł z „Demuth SIGMA” spółka spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Gdyni umowę zakupu 21.427.900 akcji spółki działającej pod firmą: EXPO MAZURY (dawniej EXPO ARENA) spółka akcyjna z siedzibą w Ostródzie, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% akcji tej spółki. Pozostałe akcje w ilości 100 posiada Gmina Ostróda.

W dniu 10.07.2015 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.) podjęło uchwałę nr 8/07/2015 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 64.000.000 złotych w ramach subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i skierowaniem emisji do MIRBUD S.A.

Spółka MIRBUD S.A. dokonała wpłat na podwyższenie kapitału podstawowego spółki EXPO MAZURY (dawniej EXPO ARENA S.A.) w łącznej kwocie 64 000 tys. zł.

W dniu 25 listopad 2015r na podstawie Uchwały nr 8 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 lipca 2015 Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 25 listopada 2015 r. wpisał w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego EXPO MAZURY (dawniej EXPO ARENA S.A.) z siedzibą w Ostródzie o nr 0000513712 zmiany Umowy Spółki EXPO MAZURY (dawniej EXPO ARENA S.A.) z siedzibą w Ostródzie w przedmiocie

podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 64 mln złotych do kwoty 85,428 mln złotych, w drodze emisji 64 mln nowych akcji imiennych zwykłych serii B.

Po dokonaniu rejestracji zmiany Umowy Spółki EXPO MAZURY S.A. w Ostródzie Emitent posiada 85.427.900 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każdy i łącznej wartości 85.427.900,00 zł. tj. 99.9999 % kapitału zakładowego. Pozostała część akcji (0,0001%) jest w posiadaniu Gminy Ostróda.

Środki pozyskane z wpływów z emisji akcji Spółka EXPO MAZURY S.A. w całości wykorzystana na pokrycie kosztów dokończenia budowy II hali wystawienniczo targowej zlokalizowanej w Ostródzie.

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

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

W 2015r Spółki 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 obejmuje okres od 01.04.2015 do 31.03.2016.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka MIRBUD S.A.; PBDiM KOBYLARNIA S.A.; JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., 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.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

MIRBUD S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
02-02-2015	41.626	PANATTONI WESTERN POLAND MANAGEMENT sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, zależną od Panattoni Europe	Wykonanie głównego budynku, innych budynków oraz robót towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu, przy czym powierzchnia zabudowy magazynowo-produkcyjno-biurowej wynosi około 32 tys m2. Projekt jest realizowany w Łodzi przy ulicy Niciarnianej w ramach budowy Panattoni Business Center Łódź II..
06-02-2015	35.000	Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie	„Umowa o kredyt obrotowy w odnawialnej linii kredytowej” (dalej: „Umowa”), której przedmiotem jest finansowanie realizacji kontraktu pn. „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól – Legnica (A-4), zadanie II od węzła Gaworzycy do węzła Kaźmierzów (bez węzła), o długości ok. 16,900 km tj. od km 16+400 do km 33+300”.
02-03-2015	56.081	Progress V sp z o.o. z siedzibą w Warszawie zależną od Rank Progress S.A.	Umowa o generalne wykonawstwo inwestycji obiektu handlowo – usługowego „Galeria AVIATOR” w raz infrastrukturą techniczną w Mielcu.

SPRAWOZDANE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD ZA ROK 2015

07-04-2015 (Spółka otrzymała zwrotnie podpisaną umowę z dnia 18-02-2015r)	280.416	PBDiM Kobyłarnia S.A. z siedzibą Kobyłarni (Spółka wchodzi w skład Grupy MIRBUD)	Usługi podwykonawcze na inwestycji „Budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25. Etap I od DK 15 do DK 25”
29-04-2015	19.935	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim oraz uzyskania ostatecznej decyzji
29-04-2015	35.000	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wykonanie robót budowlano-montażowych, przedmiotem której jest budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z powierzchnią usługową, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową w Katowicach przy ul. Pułaskiego
08-05-2015	25.000	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie	Umowa o kredyt obrotowy w odnawialnej linii kredytowej, której przedmiotem jest finansowanie realizacji kontraktu pn. „Budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25. Etap I od DK 15 do DK 25”.
29-06-2015	8.500	DEMUTH SIGMA spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Gdyni	Umowę zakupu 21.427.900 akcji spółki działającej pod firmą: EXPO ARENA spółka akcyjna z siedzibą w Ostródzie, co stanowi bez pięciu tysięcznych promila (0,005%) 100% akcji tej spółki. Pozostałe akcje w ilości 100 posiada Gmina Ostróda.
2015-07-15	17.300	HOOP Polska Sp z o.o. z siedzibą w Kutnie	Budowa nowej hali produkcyjnej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.
2015-09-02	19.904	PDC Industrial Center 44 sp z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa budynku magazynowo-biurowego z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi oraz wszelką infrastrukturą niezbędną do korzystania z budynku.
2015-09-08	23.556	MGI Invest Group Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Prace polegające na: robotach przygotowawczych, robotach ziemnych, wykonaniu podbudów i nawierzchni oraz robotach związanych z zabezpieczeniem korpusu drogowego w związku z realizacją Inwestycji pod nazwą: „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 na odcinku Nowa Sól- Legnica”
2015-10-12	421.819	GDDKiA z siedzibą w Warszawie	„Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy-Bydgoszcz- granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z na odcinku od węzła „Jaroszewo” (bez węzła) do granicy województwa o długości 25,1 km.”
2015-11-06	53.513	Przedsiębiorstwem Robót Inżynieryjnych "PRINŻ-1" Sp. z oo. z siedzibą w Sosnowcu	Prace polegające na: robotach przygotowawczych, robotach ziemnych, odwodnieniu korpusu drogowego, wykonaniu podbudów i nawierzchni oraz robotach związanych z zabezpieczeniem korpusu drogowego w związku z realizacją Inwestycji pod nazwą: „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3

SPRAWOZDANE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD ZA ROK 2015

2015-11-09	38.777	ŻELBET SIUTA” Sp. z o.o. z siedzibą w Wawrzka	Wykonanie robót na obiektach inżynierskich w związku z realizacją Inwestycji pod nazwą: „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”
2015-11-25	40.000	Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. z siedzibą w Warszawie	Umowa pożyczki (dalej: "Umowa"), której przedmiotem jest restrukturyzacja struktury finansowania działalności Emitenta, w tym spłata zobowiązań na ogólną kwotę 31,4 mln złotych. Kwota ta dotyczy między innymi wcześniejszej spłaty zobowiązań z tytułu 254.000 obligacji na okaziciela serii A o wartości 100,00 zł każda

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2015-31.12.2015r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2015-02-18	280 416	MIRBUD S.A. ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice	Budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25. Etap I od DK 15 do DK 25.
2015-02-23	2 905	Astaldi S.p.A. 65-00156 Rzym, Via G.V. Bona 65	Budowa Zakładu Termicznego Przekształcenia Odpadów Komunalnych dla Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego , Kontrakt 1
2015-04-09	654	Miejski Zarząd Dróg ul. Grudziądzka 159,87- 100 Toruń	Przebudowę ul. Krakowskiej i Dojazd w Toruniu
2015-04-21	8.980 (wartość orientacyjna)	LOTOS ASFALT sp z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Dostawa asfaltu i pozostałego asortymentu w roku 2015
2015-04-21	50.149 (wartość orientacyjna)	LOTOS ASFALT sp z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Dostawa asfaltu i pozostałego asortymentu w latach 2016-2017
2015-04-27	2 503	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy, ul. Toruńska	Budowa i modernizacja ulic w Bydgoszczy - pakiet I: Aleje Mickiewicza, ul. Nakielska, ul. Jana Pawła II
2015-04-29	2 505	Zarząd Dróg Powiatowych w Płocku ul. Bielska 59, 09-400 Płock	Przebudowa drogi powiatowej nr 2944W Radzanowo - Bodzanów od km 0+000 do km 5+665,95 o długości 5 665,95 km
2015-06-02	16 789	Gmina Miasto Płock Stary Rynek 1, 09-400 Płock	Budowa i przebudowa infrastruktury drogowej w ciągu dróg wojewódzkich nr 559 i 562 w Płocku wraz z niezbędną infrastrukturą
2015-10-12	421.819	GDDKiA z siedzibą w Warszawie	„Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy-Bydgoszcz- granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z na odcinku od węzła „Jaroszewo” (bez węzła) do granicy województwa o długości 25,1 km.”

Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2015-31.12.2015r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2015-03-31	15.000	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	finansowanie bieżącej działalności w tym częściowa spłata kredytów w PKO BP oraz w Banku Spółdzielczym w Skierniewicach.
2015-04-29	19.935	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim oraz uzyskania ostatecznej decyzji
2015-04-29	35.000	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wykonanie robót budowlano-montażowych, przedmiotem której jest budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z powierzchnią usługową, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową w Katowicach przy ul. Pułaskiego
2015-05-20	33.680	Korporacja Budowlana Dom sp z o.o. z siedzibą w Kartoszyne	budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną w Rumi przy ulicy Dębogórskiej.
2015-06-08	30.000	Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,	częściowe finansowanie kosztów realizacji II etapu inwestycji „Osiedle Królewskie” polegającej na budowie budynku składającego się z 232 lokali mieszkalnych o powierzchni 11 626,4 m2 PUM, 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 178,2 m2 oraz 128 miejsc postojowych w hali garażowej, na nieruchomości położonej w Rumii przy ul. Dębogórskiej,
2015-09-30	1 655	Miasto Skierniewice	Zakup działek o powierzchni 6 616 m2 położonych w Skierniewicach przy ulicy Władysława Stanisława Reymonta. Na działkach tych Spółka planuje zrealizować inwestycję deweloperską obejmującą 126 mieszkań o powierzchni użytkowej 6 300 m2 PUM
2015-11-04	29.088	Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie,	finansowane przedsięwzięcia deweloperskiego budowy 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz hali garażowej z miejscami postojowymi i infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych w Katowicach przy ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego

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

MIRBUD S.A.

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (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 Kolutzki.
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 zwrótnie umowę z dnia 2015-03-14)	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 zwrótnie umowę z dnia 2015-03-14)	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”.

W dniu 09.03.2016 r. Zarząd MIRBUD S.A. powziął informację, iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w przetargu nieograniczonym na budowę Liceum Ogólnokształcącego NR V wraz z kompleksem rekreacyjno-sportowym oraz zagospodarowaniem terenu przy ulicy J. Kuronia 14 we Wrocławiu, w podziale na zadania, została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty netto 29 700 000,00 zł.

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) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2016-02-17	76.498	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	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 Gaworzycy 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

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD nie odnotowały zdarzeń i umów zawartych po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

6. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

W 2015 roku Emitent nie publikował prognoz wyników.

W dniu 12.03.2015r w raporcie bieżącym nr 10/2015 Zarząd spółki JHM DEVELOPMENT S.A. przedstawił prognozę wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 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. m², 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.”

Nie wystąpiły różnice pomiędzy osiągniętymi w 2015r. wynikami a publikowanymi wcześniej prognozami wyników.

Pozostałe Spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników.

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa zarządza ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych również poprzez śledzenie na bieżąco zmian wymaganych przez przepisy i regulacje zewnętrzne

odnoszących się do wymogów sprawozdawczych spółek giełdowych i przygotowywanie się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym.

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2015 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.

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1. Akcjonariat

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r.

W jednostce dominującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2015 z dnia 26 czerwca 2015r. postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok 2014 w kwocie 8 464 545,43 zł na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2015 z dnia 12.06.2015r zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2014 rok w kwocie 2 574 959,96 zł został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 31.12.2015r Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
9	I	7 492 500	0,10 zł	749	gotówka	26.05.2014
Razem		82 492 500		8 249		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2015 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	32 590 594	39,51%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	39 708 857	48,13%
Razem	82 492 500	100,00%

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2015r. 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 2015 roku.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2015r wynosi 173 000 000,00 złotych i dzieli się na 69 200 000 akcji zwykłych serii A1 i A2 o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu nie uległa zmianie i na dzień 31.12.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2015r

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	3 906 824	5,65%
Pozostali akcjonariusze	5 585 389	8,07%
Razem	69 200 000	100,00%

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2015r jedynym udziałowcem Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jest spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadająca 1 339 800 sztuk udziałów o wartości 66 990 tys. zł, natomiast wartość kapitału zakładowego wynosi 70 000 tys. zł.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka 44 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2015r

Struktura akcjonariatu	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	100 %
RAZEM	1 339 800	100 %

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2015r kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 5 400 tys. zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki JHM 1 na 31.12.2015r i na dzień sporządzenia raportu

Struktura akcjonariatu	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	108 000	100,00 %
RAZEM	108 000	100,00 %

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2015 kapitał podstawowy Spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10.300.000,- zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM2 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2015

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

JHM 3 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2015r 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.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM3 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2015r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2015r

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

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

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2015 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 %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	32 590 594 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3.246.457,7 zł	39,51%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		32 590 633 akcji	39,51

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

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2015 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2015r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	99 398 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 248 495 zł	0,14%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	3 906 824 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 9 767 060 zł	5,65%
Regina Biskupska	Członek Zarządu	4 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 10 000 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%
RAZEM		4 018 222	5,81%

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

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

W dniu 23 grudnia 2015r Emitent dokonał wcześniejszego wykupu wszystkich Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) na łączną sumę 25,4 mln złotych.

9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2015r.

W 2015 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2015r 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 01.01.2015r – 31.12.2015 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład i zmiany Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015 pełnił obowiązki w następującym składzie:

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

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Regina Biskupska	Członek Zarządu (od 30.03.2015r)
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu (od 30.03.2015r)

W dniu 31 grudnia 2015r Halina Mirgos, Prezes Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki z dniem 31 grudnia 2015 r.

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 01.01.2015 do 31.12.2015 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Łuczak	Prezes Zarządu
Andrzej Ładyński	Wice Prezes Zarządu
Emil Gazda	Członek Zarządu (do 31.07.2015)
Michał Niemyt	Członek Zarządu
Zdzisław Stoiński	Członek Zarządu (od 17.11.2015r)

Z dniem 31.01.2016r rezygnację ze stanowiska Prezesa Zarządu złożył Pan Jerzy Łuczak.

Z dniem 01.02.2016r Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Prezesa Zarządu Pana Andrzeja Ładyńskiego, na stanowisko wice Prezesa Zarządu Pana Michała Niemyta na stanowisko Członka Zarządu Pana Tomasza Jaśkiewicza.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015 uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zdzisław Stoiński	Członek Rady Nadzorczej (do 16.11.2015r)
Andrzej Podemski	Członek Zarządu (od 17.11.2015r)

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

W okresie od 01.07.2015r. do 31.12.2015r Zarząd EXPO ARENA S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie od 01.10.2015r do 31.12.2015r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Piotr Oraczewski	Prezes Zarządu
Mariusz Dziuda	Członek Zarządu
Mirosław Pietrucha	Członek Zarządu
Piotr Błachowski	Członek Zarządu (od 24.09.2015r)

W okresie od 01.07.2015 do 31.12.2015r Rada Nadzorcza EXPO MAZURY S.A. pełniła obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie od 01.10.2015r do 31.12.2015r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Leszek Stankiewicz	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Fingas	Członek Rady Nadzorczej)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

Marywilka 44 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r Zarząd MARYWILSKA 44 sp z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015

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.

Skład Zarządu Spółki JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.10.2015r do 31.12.2015r nie uległ zmianie i przedstawia się następująco

1. Halina Mirgos – Prezes Zarządu

W dniu 31 grudnia 2015r Halina Mirgos, Prezes Zarządu JHM 1 sp z o.o. złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki z dniem 31 grudnia 2015r.

Z dniem 31.12.2015r na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Sławomir Siedlarski.

Zgodnie z umową Spółki Rady Nadzorczej nie powoływano

JHM 2 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki JHM 2 Sp. z o.o. w okresie od dnia 01.10.2015r. do 31.12.2015r. nie uległ zmianie i przedstawia się następująco

1. Halina Mirgos – Prezes Zarządu

W dniu 31 grudnia 2015r Halina Mirgos, Prezes Zarządu JHM 2 sp z o.o. złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki z dniem 31 grudnia 2015 r.

Z dniem 31.12.2015r na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki została powołana Pani Regina Biskupska.

Zgodnie z umową Spółki Rady Nadzorczej nie powoływano

JHM 3 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki JHM 3 Sp. z o.o. w okresie od dnia 01.10.2015r. do 31.12.2015r. nie uległ zmianie i przedstawia się następująco

1. Halina Mirgos – Prezes Zarządu

W dniu 31 grudnia 2015r Halina Mirgos, Prezes Zarządu JHM 3 sp z o.o. złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki z dniem 31 grudnia 2015r.

Z dniem 31.12.2015r na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki została powołana Pani Dorota Grzeczyńska.

Zgodnie z umową Spółki Rady Nadzorczej nie powoływano.

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

Pomiędzy głównym akcjonariuszem jednostki dominującej MIRBUD SA posiadającej 86 % akcji JHM DEVELOPMENT S.A. Panem Jerzym Mirgos, a Prezesem Zarządu Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem MIRBUD S.A., posiada 0,40% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

9.6. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2015r do dnia 31.12.2015r.

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, inne umowy	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 608	0	0	0	1 608
Rada Nadzorcza:	174	0	0	0	174
łącznie	1 782	0	0	0	1 782

JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących Grupy Kapitałowej JHM w okresie od 01.01.2015r do 31.12.2015r.

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, inne umowy	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 137	0	0	0	1 137
Rada Nadzorcza	92	0	0	0	92
łącznie	1 229	0	0	0	1 229

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2015 do 31.12.2015 roku w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, inne umowy	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 105	0	0	0	1 105
Rada Nadzorcza	55	0	0	0	55
łącznie	1 160	0	0	0	1 160

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015 roku

Nazwa organu	Krótkotrwałe świadczenia pracownicze, inne umowy	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	592	0	0	0	592
Rada Nadzorcza	80	0	0	0	80
łącznie	672	0	0	0	672

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	3	0	0	0	3
łącznie	3	0	0	0	3

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	3	0	0	0	3
łącznie	3	0	0	0	3

Zarząd w spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 - 31.12.2015 nie pobierał wynagrodzenia.

9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.9. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W dniu 23.07.2015r 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 01.01.2015 – 30.06.2015r. 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 29.12.2014r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2015 – 31.12.2015r. 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 29.12.2014r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2015 – 31.12.2015r. 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 01.01.2015r do 31.12.2015r w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 176 tys. zł.

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

9.11. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2015r 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.	270	3
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	212	0
JHM DEVELOPMENT S.A.	21	2
Marywilska 44 Sp. z o.o.	11	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 01.01.2015r do dnia 31.12.2015r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W okresie objętym niniejszym raportem:

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

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

Lp.	Przedmiot postępowania	Wartość przedmiotu sporu w tys zł	Data wszczęcia postępowania	Strony wszczętego postępowania	Stanowisko Emitenta w sprawie
1.	o zapłatę	75,6	03.10.2014r.	Powód: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o. Pozwany: MIRBUD S.A.	Emitent uważa, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na złożenie Inwestorowi rozliczenia inwestycji.
2.	o zapłatę	16 956	09.10.2014r.	Powód: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o. Pozwany: MIRBUD S.A.	Emitent uważa roszczenie za bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu kamieni milowych wskazanych w § 23 ust. 2 pkt b), c), d), e) i f) Umowy z dnia 8 września 2011 roku w treści ustalonej aneksem nr 1 z dnia 30 września 2013 roku a także przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu terminu zakończenia przedmiotu Umowy były wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Inwestor, a mianowicie wynikały w szczególności z: <ul style="list-style-type: none"> - wstrzymania postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IVOT/571/2013 z dnia 10 grudnia 2013 roku w okresie od 10 grudnia 2014 roku do dnia 14 stycznia 2014 roku robót budowlanych na budowie w wyniku działań podjętych przez powoda, - braku uzyskania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku decyzji o zmianie pozwolenia na budowę; - 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, - nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy, - wstrzymania do 2014 roku zapłaty należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia wysokości 627.049,22 zł z tytułu wykonanych prac polegających na wykonaniu naprawy

					<p>spękanych stropów żelbetowych oraz wadliwie zatartej posadzki w garażu pomimo zakończenia tych robót we wrześniu 2012 roku</p> <ul style="list-style-type: none"> - zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy, - wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót, - 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, - uchylania się przez Inwestora od obowiązku dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy w sytuacji kiedy MIRBUD S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. powołał Komisję Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, zaś sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru).
3.	o zapłatę	121,88	23.09.2015r.	<p>Powód:</p> <p>Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.</p> <p>Pozwany:</p> <p>MIRBUD S.A</p>	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.
łącznie		17 153,48			

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
łącznie		18 322,88			

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 data 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.

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

MIRBUD S.A. w 2015 roku podlegała zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, którego tekst jednolity stanowi Załącznik nr 1 do Uchwały nr 19/1307/2012 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie z dnia 21 listopada 2012 roku i jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w sekcji poświęconej Dobrym Praktykom Spółek:

http://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw

10.1. 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 2015 stosowała zasady „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” przy uwzględnieniu odstępstw od stosowania następujących zasad:

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

1. transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
2. dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

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

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

Wyłączając stosowanie powyższych zasad Spółka kierowała się:

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2015r 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.

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	32 590 594	39,51%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	39 708 857	48,13%
Razem	82 492 500	100,00%

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

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

10.5. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

10.6. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

10.7. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.

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

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

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

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

Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

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

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

W okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. Zarząd MIRBUD S.A. był czteroosobowy.

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

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 jakiegokolwiek 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.

10.10. 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 01.01.2015r. do dnia 31.12 2015r. składała się z 6 członków:

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

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

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

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Zgodnie z § 26 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w miejscu wskazanym w zawiadomieniu. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki. Z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej może wystąpić Zarząd i poszczególni członkowie Rady Nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej,

z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w szczególności odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, są dostępne i jawne dla członków Zarządu. W części posiedzenia Rady mają prawo uczestniczyć także akcjonariusze (lub ich pełnomocnicy), których wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad; jeżeli zaproszony akcjonariusz lub jego pełnomocnik, legitymujący się pisemnym pełnomocnictwem nie zgłosi się na posiedzenie Rady bez uprzedniego jej powiadomienia o przeszkodzie w stawianictwie, Rada rozpatrzy wniosek lub odwołanie zaocznie, powiadamiając zainteresowanego o podjętej decyzji listem poleconym.

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

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- 2) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 3) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- 4) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany lub podmiotem powiązany członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- 5) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- 6) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- 7) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- 8) badanie sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,

- 9) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- 10) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- 11) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- 12) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 5 i 6 Statutu Spółki,
- 13) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

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

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