



MIRBUD S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MIRBUD S.A.**  
**01 STYCZNIA 2018 r. – 31 GRUDNIA 2018 r.**

## SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD .....	5
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności .....	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA MIRBUD S.A.....	9
3.1.	Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2017r i 31.12.2018r.....	9
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	12
4.	DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....	13
4.1.	Charakterystyka rynku.....	13
4.2.	Perspektywy rynku .....	16
4.3.	Opis działalności Spółki w 2018r. ....	16
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	16
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu .....	18
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Spółki.....	18
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	19
4.6.1.	Odbiorcy .....	19
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności MIRBUD S.A. ....	21
4.8.	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych .....	22
4.9.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	22
4.10.	Czynniki ryzyka .....	22
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	29
4.11.1.	Kredyty i pożyczki .....	29
4.11.2.	Pożyczki udzielone.....	31
4.11.3.	Poręczenia i gwarancje .....	31
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji.....	33
4.13.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	33
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY.....	33
5.1.	Umowy ubezpieczenia.....	33
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez MIRBUD S.A. ....	33
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	35
6.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH	

INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	35
7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	35
8. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU.....	35
9. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	37
10. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH.....	37
11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	38
11.1. Akcjonariat.....	38
11.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r. ....	38
11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych .....	38
11.1.3. Akcje i udziały Spółki.....	38
11.1.4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta .....	40
11.1.5. Informacje o znanych emitentowi umowach, w tym zawartych po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	40
11.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	40
11.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2018r. ....	40
11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.....	41
11.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółce MIRBUD S.A.....	41
11.5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy MIRBUD S.A.....	41
11.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	42
11.6.1 Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie; ...	44
11.7. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.....	44
11.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	44
11.9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych .....	44
11.10. Pracownicy.....	45
11.11. Polityka różnorodności .....	45
11.12. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki .....	45

12.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	46
12.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A. ....	46
12.2.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady .....	46
12.3.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	48
12.4.	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji .....	48
12.5.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	49
12.6.	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....	49
12.7.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	49
12.8.	Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A. ....	49
12.9.	Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. ....	49
12.10.	Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających .....	53
12.11.	Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.....	55
12.12.	Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A.z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD .....	600
12.13.	Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. oraz Grupy Kapitałowej MIRBUD .....	601

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego sprawozdania finansowego.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez MIRBUD S.A., w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego



sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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 2018.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD

### 2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności.

MIRBUD S.A. zatrudnia ponad 270 pracowników, wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółki jest również rozwinięty park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

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

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

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

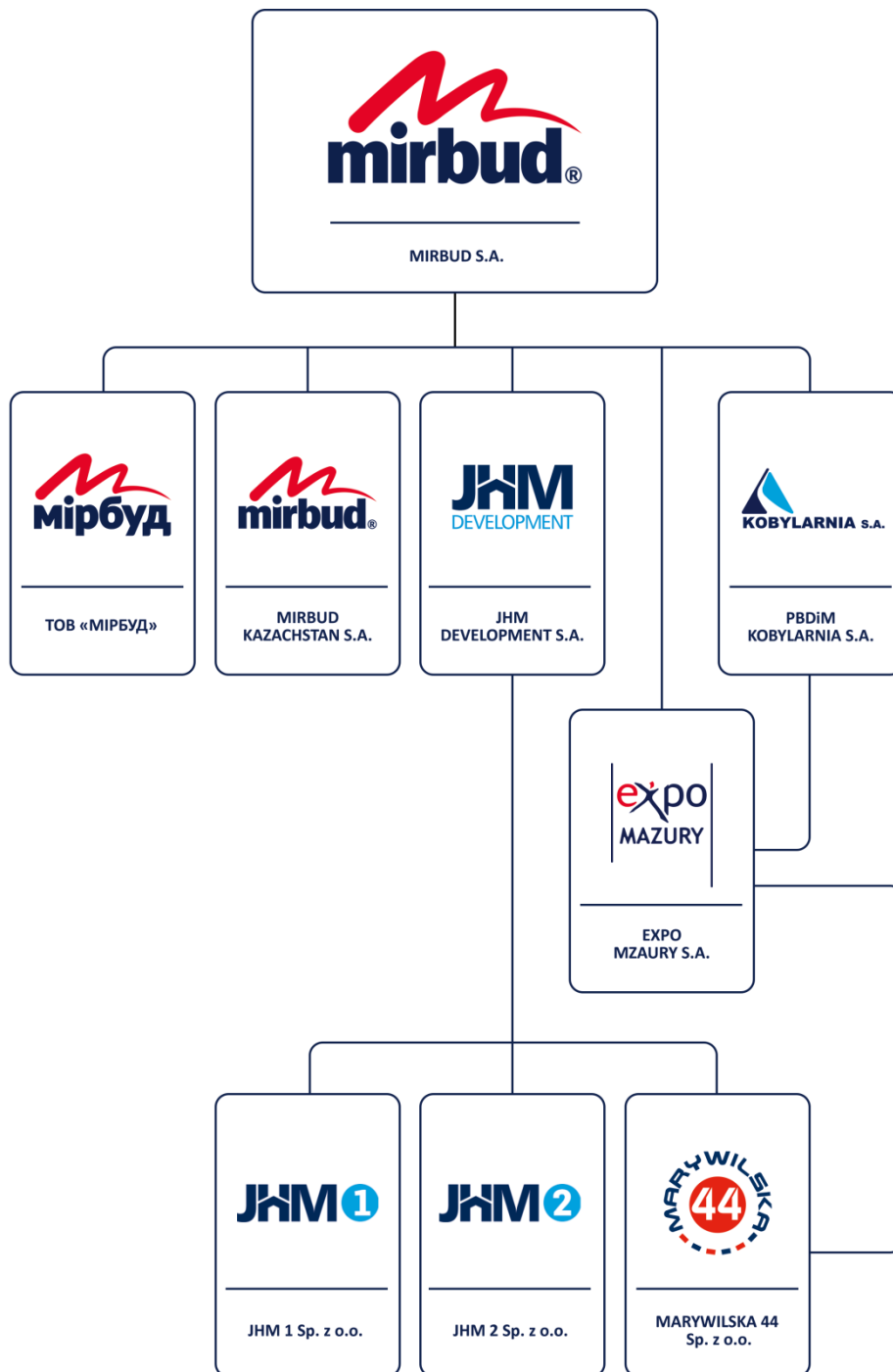
#### Podstawowe dane Spółki dominującej

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



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

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.12.2018r.



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2018r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000	86,28%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	100%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	1 000	100%
EXPO MAZURY S.A.	125 928	65,91%
ТОВ «МІРБУД»	98	100%

W dniu 17 maja 2018 roku aktem notarialnym repertorium A nr 4674/2018 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A.:

- podjęło uchwałę uchylającą uchwałę NWZA EXPO MAZURY S.A. o podwyższeniu kapitału z dnia 4 grudnia 2017r.
- podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału EXPO MAZURY S.A. o kwotę 9.000.000 zł drodze emisji 9.000.000 akcji serii E o wartości nominalnej 1 zł każda w ramach subskrypcji prywatnej.

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

W dniu 31.10.2018r Zarząd EXPO MAZURY S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 7.000.000 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego nowych akcji zwykłych imiennych serii „F” o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w ramach subskrypcji prywatnej i wyłączenia prawa poboru.

W dniu 07 września 2018 roku Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o wpisaniu podwyższonego kapitału zakładowego spółki zależnej od Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie do kwoty 125 928 000,00zł. Kapitał zakładowy został podwyższony w drodze emisji 9.000.000 akcji serii „E” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda.

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

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

W dniu 14.12.2018r Walne Zgromadzenie Udziałowców ТОВ «МІРБУД» podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 1.900.000 UAH ( wg. kursu NBP z dnia 31.12.2018r 257.830 zł). Na dzień 31.12.2018r wartość wniesionego kapitału wynosiła 120.030,52 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Więcej informacji na temat inwestycji Emitenta, w tym kapitałowych w jednostki powiązane znajduje się w Notach od 2 do 4 do Sprawozdania Finansowym MIRBUD S.A. za okres od 01.01.2018-31.12.2018r.



## Przedmiot działalności



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

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

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

**MIRBUD S.A.** gwarantuje najwyższą jakość usług, sprawną organizację, szybkie tempo prac w oparciu o najwyższe standardy oraz profesjonalną kadrę techniczną. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej **MIRBUD S.A.** zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

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

## 3. SYTUACJA FINANSOWA MIRBUD S.A.

### 3.1. Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2017r i 31.12.2018r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 i 31 grudnia 2018 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2018	% udział w całości aktywów	31.12.2017	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>383 648</b>	<b>59%</b>	<b>365 242</b>	<b>59%</b>	<b>18 164</b>	<b>5%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	43 741	7%	40 217	6%	3524	9%
Nieruchomości inwestycyjne		0%		0%	0	0%
Wartości niematerialne	1 777	0%	2 208	0%	-431	-20%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	335 064	52%	320 419	52%	14645	0%

Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	0	0%	0	0%	0	
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 824	0%	2 398	0%	426	18%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane ( w tym rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>261 982</b>	<b>41%</b>	<b>255 329</b>	<b>41%</b>	<b>6 653</b>	<b>3%</b>
Zapasy	7 834	1%	8 522	1%	-688	-8%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	203 142	31%	226 269	36%	-23127	-10%
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	478	0%	2 978	0%	-2500	-84%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 408	8%	16 497	3%	32 911	199%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	1 120	0%	1 063	0%	57	5%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%	0	
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>645 630</b>	<b>100%</b>	<b>620 571</b>	<b>100%</b>	<b>24 817</b>	<b>4%</b>

Na dzień 31.12.2018r w porównaniu do końca roku 2017 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów MIRBUD S.A. uległa nieznacznym zmianom.

Na dzień 31.12.2018r roku w porównaniu do końca roku 2017 wartość sumy bilansowej Spółki uległa podwyższeniu w wyniku podwyższenia wartości inwestycji finansowych długoterminowych i środków pieniężnych oraz zobowiązań handlowych.

Struktura aktywów w tym okresie nie uległa znacznym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa trwałe, które stanowią na dzień 31.12.2018r. 59% aktywów Spółki ogółem (bez zmian w porównaniu do roku 2017).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim aktywa finansowe długoterminowe (które stanowią głównie inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych: JHM DEVELOPMENT S.A., PBDiM KOBYLARNIA S.A. EXPO Mazury S.A.) stanowiące 52% aktywów ogółem. (bez zmian w porównaniu do roku 2017).

Aktywa obrotowe stanowią na dzień 31.12.2018r 41% całości aktywów MIRBUD S.A. (bez zmian w porównaniu do roku 2017) Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 31% aktywów ogółem (spadek udziału w całości aktywów o 5 p.p. stosunku do roku 2017). W pozycji tej wykazywane są m.in. naliczone należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych.

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- Otrzymał zaliczek na poczet przyszłych robót budowlanych w kwocie ok. 25 mln zł,
- Dopłatami do kapitału w spółkach EXPO MAZURY S.A. i TOB «МІРБУД» w łącznej kwocie ponad 14 mln zł

Tabela: Wybrane pozycje pasywów Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 i 31 grudnia 2018 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2018	% udział w całości pasywów	31.12.2017	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>257 589</b>	<b>40%</b>	<b>251 318</b>	<b>40%</b>	<b>6 271</b>	<b>2%</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>125 485</b>	<b>19%</b>	<b>132 818</b>	<b>21%</b>	<b>-7 333</b>	<b>-6%</b>
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 174	1%	8 789	1%	385	4%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	135	0%	150	0%	-15	-10%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	78 536	12%	84 955	14%	-6 419	-8%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	37 640	6%	38 924	6%	-1 284	-3%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>262 556</b>	<b>41%</b>	<b>236 435</b>	<b>38%</b>	<b>26 121</b>	<b>11%</b>
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	1 434	0%	1 378	0%	56	4%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	49 340	8%	51 027	8%	-1 687	-3%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	207 475	32%	181 541	29%	25 934	14%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	492	0%	294	0%	198	67%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	3 815	1%	2 195	0%	1 620	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>645 630</b>	<b>100%</b>	<b>620 571</b>	<b>100%</b>	<b>25 059</b>	<b>4%</b>

W 2018r struktura pasywów Spółki nie uległa znaczącym zmianom działalność MIRBUD S.A. jest w 40% finansowana ze środków własnych natomiast w 60% kapitałem obcym.

Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 19% (spadek udziału o 2 p.p., natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 41% (wzrost udziału w porównaniu do końca 2017roku o 3 p.p.).

Na strukturę pasywów Spółki największy wpływ mają:

- systematyczna spłata pożyczek w ARP S.A.,
- spłata w 2018r kredytu udzielonego sfinansowanie realizacji kontraktu budowa fragmentu drogi ekspresowej S-3,
- rolowanie krótkoterminowych kredytów celowych na realizację kontraktów budowlanych,
- realizację szeregu kontraktów budowlanych, które na dzień 31.12.2018 były w zawansowanej fazie realizacji powodującej zwiększony poziom zobowiązań handlowych i wykorzystywanie dostępnych kredytów obrotowych,

- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki za okres od 01.01.2017r do 31.12.2017r i 01.01.2018r do 31.12.2018r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Rentowność	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	621 284	-----	601 540	-----	19 744	3%
Zysk ze sprzedaży	31 629	5,09%	37 136	6,17%	-5 507	-15%
Zysk operacyjny EBIT	19 689	3,17%	22 935	3,81%	-3 246	-14%
Zysk przed opodatkowaniem	7 454	1,20%	9 248	1,54%	-1 794	-19%
Zysk netto	6 271	1,01%	7 012	1,17%	-741	-11%

W 2018r. MIRBUD S.A. osiągnęła przychody o 3% wyższe niż w roku 2017 co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży w segmencie budynków handlowych, przemysłowych i magazynowych oraz budynków mieszkaniowych (realizowanych dla podmiotu zależnego JHM DEVELOPMENT S.A.)

W okresie sprawozdawczym nieznacznemu obniżeniu uległa rentowność Spółki na poziomie zysku netto.

Na poziom rentowności Spółki w 2018r wpływ miała:

- poniesiona strata na kontraktach budowlanych budowy budynków użyteczności publicznej (m.in. uwagi na zakończone i rozliczenie kontraktu budowy szkoły w Lutyni),
- obniżenie rentowności kontraktów drogowych,
- wypłacona przez JHM DEVELOPMENT S.A. dywidenda z zysku za rok 2017r.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2018 roku Spółka co do zasady terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest w 40% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów budowlanych, odbywa się głównie kredytami i pożyczkami celowymi w dużej mierze także długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,60	0,60
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,19	0,21
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,41	0,38
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,51	1,47

W raportowanym okresie poziom zadłużenia nie uległ zmianie. Nieznacznej zmianie uległa natomiast struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części długoterminowej o 2 p.p. i podwyższenia o 3 p.p. w części krótkoterminowej, co wynikało z:

- spłaty w 2018r kredytu udzielonego na sfinansowanie realizacji kontraktu „budowa fragmentu drogi ekspresowej S-3;
- realizacji szeregu kontraktów budowlanych, które na dzień 31.12.2018 były w zawansowanej fazie realizacji powodującej zwiększone wykorzystywanie dostępnych kredytów obrotowych,
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych,
- częściowa spłata pożyczki w ARP S.A. i kredytu inwestycyjnego.

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

Na poziom zadłużenia Spółki w perspektywie roku 2019 wpływ będzie miała skala realizowanych nowych długoterminowych kontraktów budowlanych w tym kontraktów drogowych, które będą finansowane z kredytów bankowych.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>
<b>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
<b>Wskaźnik przyspieszonej płynności</b>	<b>0,97</b>	<b>1,04</b>
<b>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
<b>Wskaźnik płynności środków pieniężnych</b>	<b>0,19</b>	<b>0,07</b>
<b>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</b>		

MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2018 roku utrzymała poziom podstawowych wskaźników płynności finansowej.

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

### 4.1. Charakterystyka rynku.

Wzrost PKB w Polsce w 2018 r. według danych GUS wyniósł 5,1 proc. wobec 4,7 proc. w 2017 r. i jest to najlepszy wynik od 2007 r. Również produkcja budowlano-montażowa wzrosła w 2018 roku o 17,9% (GUS). Wpływ na to miał m.in. Program Budowy Dróg Krajowych i Autostrad na lata 2014-2023, który w 2018 r. wkroczył w intensywną fazę realizacji oraz trwające od 2017 roku ożywienie gospodarcze, mające wpływ na zwiększenie ilości zleceń i przetargów dla firm budowlanych.

Skumulowanie prac w tak krótkim okresie spowodowało jednak gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy. W 2018 roku rozpoczęły się rozmowy firm drogowych z przedstawicielami

Ministerstwa Infrastruktury, GDDKiA i NIK odnośnie konieczności ustalenia specjalnego segmentowego wskaźnika inflacyjnego i zwaloryzowania kontraktów drogowych.

W 2018 roku często dochodziło do sytuacji, że rozstrzygane przetargi, zarówno prywatne jak i publiczne, kończyły się unieważnieniem ze względu na to, że oferty firm budowlanych znacząco przewyższały budżet zamawiającego, lub firmy budowlane odstępowały od podpisywania umów z uwagi na mające miejsce ponadprzeciętne wzrosty cen materiałów i usług podwykonawców w okresie pomiędzy złożeniem oferty cenowej a rozstrzygnięciem przetargów.

Zdaniem analityków Atradius w segmencie budownictwa kubaturowego w Polsce sytuacja była stabilna, na co wpływ mają niskie stopy procentowe, wysokie tempo wzrostu PKB, a także szybko rosnące wynagrodzenia i niskie bezrobocie. Sprzyjające warunki pozytywnie wpływają na decyzje inwestycyjne dotyczące zakupów nieruchomości zarówno na użytek własny, jak i wynajem. Niepokoić może jedynie spadek ilości umów podpisanych przez deweloperów z klientami w 2018 roku, co jest prognozą fazy wolniejszego wzrostu na rynku mieszkaniowym.

Jednym z poważniejszych problemów, jakie w 2018 r. dotyczyły całą branżę budowlaną był znaczący wzrost ilości upadłości w sektorze, co wynikało głównie z niedoszacowanych wartości długoterminowych kontraktów budowlanych (zwłaszcza infrastrukturalnych) realizowanych na podstawie umów zawieranych w latach 2015-2017.

W 2018r pogłębił się problem dostępności wykwalifikowanych pracowników w branży budowlanej, co spowodowało znaczny wzrost płac.

#### 4.2 Perspektywy rynku

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

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

Zakładany jest dalszy rozwój rynku budowlanego w 2019 roku, który będzie napędzany rosnącymi wydatkami inwestycyjnymi realizowanymi przez największych inwestorów publicznych w obszarze infrastruktury. Wejście wielu projektów infrastrukturalnych w fazę budowy (po zakończonej fazie projektowania) powinno mieć przełożenie na dalszy wzrost produkcji budowlano - montażowej. Jednocześnie, rosnące przychody przedsiębiorstw budowlanych będą nadal pod dużą presją kosztową ze względu na kontynuację trendu wzrostu kosztów materiałów i robocizny. Nie bez znaczenia pozostaje również ograniczona podaź pracowników w branży oraz zmiany przepisów prawa pracy w Niemczech,

które otwierają rynek pracy dla osób spoza Unii Europejskiej. Zmiany te mogą przyczynić się do jeszcze większego osłabienia polskiego rynku pracy, który w chwili obecnej znacząco korzysta z wsparcia pracowników zza wschodniej granicy Polski.

Trudno jest jednoznacznie ocenić w jakim kierunku sytuacja się rozwinie. Z jednej strony mamy niepokojące sygnały z rynku, że suma zadłużenia w branży budowlanej wynosi już 4,57 mld zł. Zwiększa się liczba dłużników z tego sektora, którzy zwlekają z płatnościami - w ciągu ostatnich sześciu miesięcy przybyło 7,5 tys. takich przedsiębiorstw. Powstaje ryzyko kolejnej fali upadłości. Podobna sytuacja miała miejsce w 2012 roku, gdzie po dynamicznych wzrostach, ceny cofnęły się do poprzedniego poziomu. Jednak towarzyszyła temu fala upadłości w branży budowlanej.

Znacząca ilość pojawiających się na rynku przetargów, a także rosnące ceny wykonawstwa i brak ich realnej rewaloryzacji coraz częściej skłaniają wykonawców do rezygnacji z udziału w przetargach, czy podpisywania umów z zamawiającym. Część zamawiających może zwiększać środki na inwestycje, ale część odsunie inwestycje w czasie lub z nich zrezygnuje. W dłuższej perspektywie inwestorzy nie wytrzymają tak szybkiego wzrostu kosztów i musi nastąpić schłodzenie nastrojów. Jednak poziom cen może pozostać na wysokim poziomie.

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

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

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

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

#### 4.3. Opis działalności Spółki w 2018r.

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

Do najważniejszych MIRBUD S.A. raportowanym okresie można zaliczyć:

- znaczny wzrost ilości i wartości realizowanych projektów magazynowo – logistycznych realizowanych na zlecenie międzynarodowych operatorów Panattoni, MLP (budowy w Pruszkowie, Gliwicach, Gdańsku, Radomsku, Szczecinie kontrakty o łącznej wartości ponad 370 mln zł);
- zakończenie rozliczeń kontraktu drogowego budowy obwodnicy Inowrocławia,
- terminowe zakończenie realizacji kontraktu drogowego budowy fragmentu drogi ekspresowej S-3,
- zawarcie porozumienia z Polaris Hospitality Enterprises sp. z o.o. pozwalającego na końcowe rozliczenie inwestycji budowy hotelu Hilton w Warszawie, wyczerpującego wszelkie wzajemne roszczenia i kończącego wszystkie wzajemne postępowania sądowe
- pozytywne dla Emitenta rozstrzygnięcie sporu sądowego z Uniwersytetem Warszawskim

W 2018r Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajmu maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawniczą. W związku z dynamicznym rozwojem, znacznym rozszerzeniem obszaru działalności i w celu usprawnienia procesu budowlanego w ramach struktury Spółki zostały wyodrębnione Regiony podległe dyrektorom technicznym. W chwili obecnej funkcjonują Regiony Centralny, Północno-zachodni, Południowy, a w przyszłości zostanie również utworzony Region Wschodni, które korzystają z doświadczenia lokalnej kadry inżynierskiej.

Dzięki konsekwentnej polityce doboru rentownych kontraktów i zabezpieczeniem cen kluczowych materiałów spółka w mniejszym stopniu odczuła trudną sytuację na rynku budowlanym, związaną z ponadnormatywnym wzrostem cen materiałów i usług, Znaczącym składnikiem przychodów Spółki pozostały przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych. MIRBUD S.A. intensywnie rozwija współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych: Panattoni, MLP, które w 2018 roku zapewniły ok. 60% przychodu Spółki, a krótkiemu czasowi ich realizacji (do 6 m-cy) nie są obarczone ryzykiem zmian cen materiałów i usług.

W 2018 roku podpisano umowy na realizację 15 nowych inwestycji. Wśród podpisanych umów dominuje obszar budownictwa przemysłowego – w portfolio zamówień znalazły się umowy na budowę 11 hal magazynowych: MLP Czeladź, Panattoni Radomsko, Panattoni Szczecin Załom, Panattoni Szczecin Trzebusz, Panattoni Park Gdańsk (hala A i B), MLP Gliwice, MLP Pruszków II i III, Hala produkcyjna ARP w Stalowej Woli, hala produkcyjno-magazynowa w Skarbimierzu oraz list intencyjny na budowę Centrum Produkcyjno-Logistyczno-Magazynowego Panattoni w Zabrze. Łączna powierzchnia tych obiektów wynosi ok. 220.500 mkw.

Ponadto podpisano umowy na budowę 4 obiektów użyteczności publicznej: Zakładu Opieki Długoterminowej w Świnoujściu. Komendy Miejskiej Policji w Gorzowie Wielkopolskim, CEZIT w



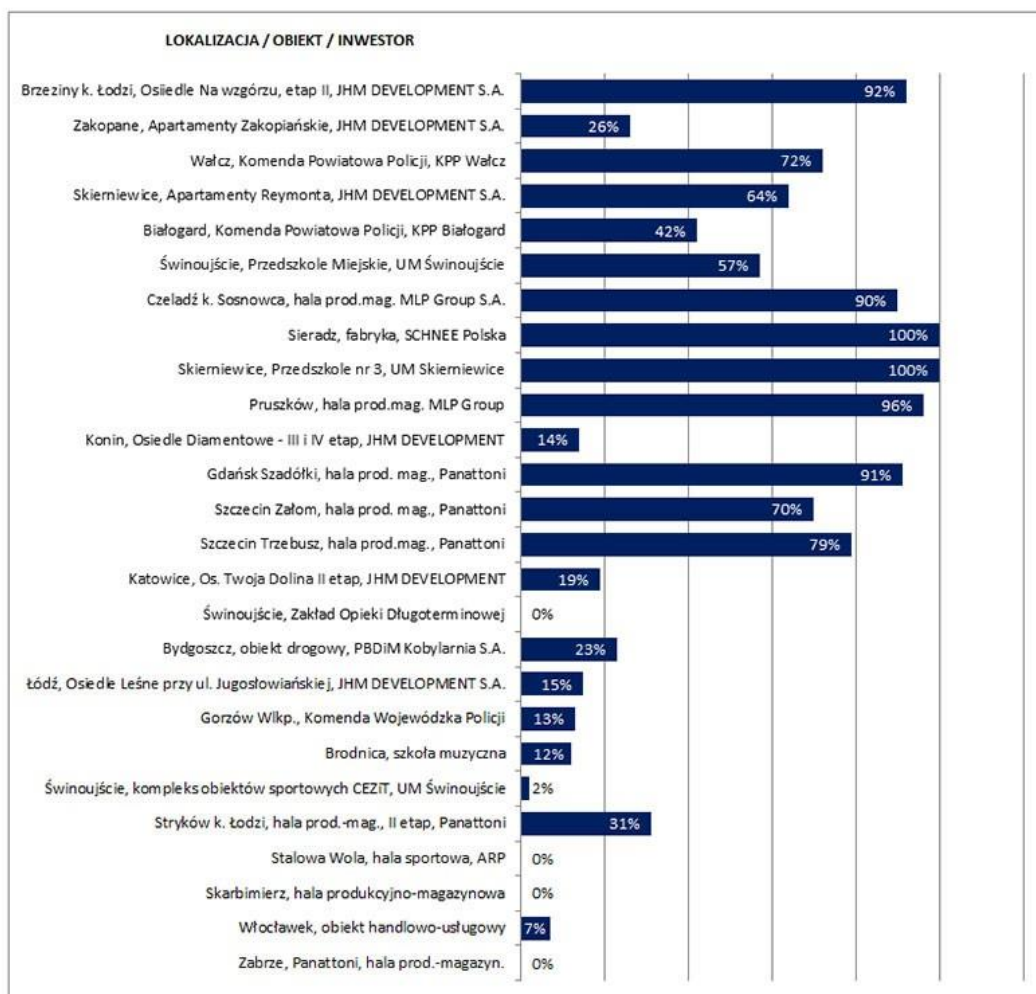
Świnoujściu, Państwowej Szkoły Muzycznej I Stopnia im. Fryderyka Chopina w Brodnicy, oraz na budowę jednego obiektu handlowo-usługowego we Włocławku. Łączna wartość umów podpisanych w 2018r. wyniosła ponad 520 mln zł netto

W raportowanym okresie zakończono budowę 8 hal magazynowych: Panattoni Natolin, Panattoni Pruszków (II Etap), Panattoni Radomsko, Panattoni Szczecin Szadółki i Trzebusz, MLP Czeladź, halę na terenie portu lotniczego w Gdańsku, halę przemysłową SPINKO MOTO, oraz fabrykę Schnee Polska, a także oddano użytkowania Zespół-Szkolno-Przedszkolny w Lutyni, Przedszkole Miejskie w Skierniewicach, CBIrNT w Grzymisławicach k/Wrześni. Łączna wartość zakończonych inwestycji: ponad 330 mln zł netto.

Ponadto Spółka realizuje inwestycje mieszkaniowe dla spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. w Brzezinach, Zakopanem, Skierniewicach, a także kolejne etapy inwestycji w Koninie i Katowicach. W bieżącym roku rozpoczęła również realizację nowego projektu deweloperskiego w Łodzi.

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

Poniżej prezentujemy podsumowanie prowadzonych inwestycji na koniec grudnia 2018 r.



W okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r. Spółka wzięła udział w 115 postępowaniach ofertowych niepublicznych (o wartości ok. 4 mld zł) i 53 przetargach publicznych (o wartości ok. 4,4 mld zł). Na koniec roku Spółka brała udział w przetargach o wartości 1,5 mld zł.

#### 4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

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

#### 4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Spółki

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla MIRBUD S.A. w 2018 roku w porównaniu do roku 2017 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez MIRBUD S.A. w okresach 01.01.2018 - 31.12.2018 oraz 01.01.2017- 31.12.2017 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży 01.01.2018 - 31.12.2018	Struktura przychodów w %	Przychody ze sprzedaży 01.01.2017 - 31.12.2017	Struktura przychodów w %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>619 274</b>	<b>99,68</b>	<b>601 540</b>	<b>100,00</b>
- budynki mieszkalne	72 991	11,79	24 198	4,02
- budynki użytku publicznego	71 474	11,54	52 243	8,68
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	427 284	69,00	320 334	53,25
- roboty inżynieryjno-drogowe	47 525	7,67	204 766	34,04
<b>Pozostałe</b>	<b>2 010</b>	<b>0,32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMA</b>	<b>621 284</b>	<b>100,00</b>	<b>601 540</b>	<b>100,00</b>

Wartość przychodów Spółki w 2018 roku względem 2017 roku uległa podwyższeniu o ok. 3%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Spółkę znacznie większych przychodów ze sprzedaży usług budowlano – montażowych w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych, oraz budynków mieszkalnych.

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży MIRBUD S.A., która uległa znacznym zmianom w stosunku do roku poprzedniego. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie budynków, usługowych i handlowych generujący ok. 69% przychodów ze sprzedaży (wzrost udziału o ok. 16 p.p. rok do roku). Wzrost udziału w przychodach Spółki zanotowała sprzedaż usług w segmencie budynków mieszkalnych, która stanowiła ok. 12% przychodów. (wzrost udziału przychodów o prawie 8 p.p.) i budynków użytku publicznego, która stanowiła ok 12% sprzedaży (wzrost udziału o ok.3 p.p.). W 2018 znacznemu obniżeniu uległ udział przychodów z robót inżynieryjno-drogowe, stanowiły ok. 8% przychodów (obniżenie udziału o ponad 26 p.p. względem analogicznego okresu roku ubiegłego),

Zmiana struktury sprzedaży w Spółce wynikała głównie z:

- Końcowej fazy realizacji i rozliczania kontraktu drogowego budowy fragmentu drogi ekspresowej S-3,
- Realizacji pozostałych kontraktów drogowych przez podmiot zależny PBDiM KOBYLARNIA S.A.;

- znacznego wzrostu ilości i wartości realizowanych projektów magazynowo – logistycznych realizowanych na zlecenie międzynarodowych operatorów Panattoni, MLP (budowy w Pruszkowie, Gliwicach, Gdańsku, Radomsku, Szczecinie kontrakty o łącznej wartości ponad 370 mln zł);
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji developerskich w Katowicach, Koninie, Skierniewicach, Rumii, Zakopanem (przychody podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2018 - 31.12.2018 oraz 01.01.2017 - 31.12.2017 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2018 - 31.12.2018		01.01.2017 - 31.12.2017	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>32 174</b>	<b>5,20</b>	<b>37 136</b>	<b>6,17</b>
- budynki mieszkalne	4 422	6,06	1 754	7,25
- budynki użytku publicznego	- 5 226	-7,31	-9 501	-18,19
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	30 936	7,24	27 836	8,70
- roboty inżynieryjno-drogowe	2 042	4,30	17 021	8,31
Pozostałe	-546	-27,24	0	0
<b>SUMA</b>	<b>31 629</b>	<b>5,09</b>	<b>37 136</b>	<b>6,17</b>

Rentowność sprzedaży Spółki w 2018r względem 2017r uległa obniżeniu o 1,08 p.p.. Co wynikało głównie z obniżenia (ze względu na uwarunkowania rynkowe), rentowności we wszystkich segmentach usług budowlano – montażowych i poniesienia straty w segmencie budynków użytku publicznego (głównie za sprawą straty poniesionej na kontrakcie budowy zespołu szkolno-przedszkolnego w Lutyni - realizację kontraktu rozpoczęto w maju 2016r zakończono w połowie 2018r).

## 4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

### 4.6.1. Odbiorcy

#### MIRBUD S.A.

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

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

Mimo dużego ożywienia w segmencie budowlanym w 2018 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, z uwagi na występującą dużą presję cenową i trudny do oszacowania wzrost cen materiałów i usług podwykonawczych obniżające marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi.

Mimo panującej na rynku dużej konkurencji MIRBUD S.A. stopniowo zwiększał efektywność negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocowały w 2018r zawartymi umowami na usługi budowlane.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że Spółka MIRBUD S.A. z uwagi na szeroki zakres oferowanych usług budowlanych, ich jakość i terminowość, poparte wieloletnim doświadczeniem znajduje odbiorców swoich usług w każdym sektorze gospodarki. Bardzo często właśnie te czynniki, w ślad za którymi idzie pozytywna opinia o jakości świadczonych usług decydują o możliwości negocjacji pomiędzy inwestorem a wykonawcą i skutkują podpisaniem umowy korzystnej dla obu stron.

Spółka osiągnęła w 2018r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: podmioty z Grupy kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 42% ), MLP ( 15%), JHM DEVELOPMENT (12%).

## 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 zapewnienia ciągłości dostaw.

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego, udział spółki zależnej PBDiM Kobylarnia S.A. w kosztach sprzedaży MIRBUD S.A. przekroczył 3,7%. (MIRBUD S.A. posiada 100% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A.)

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

#### 4.7. Perspektywy rozwoju działalności MIRBUD S.A.

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

##### MIRBUD S.A.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2019 i lata następne wynosi około 1,4 mld zł, w tym na rok 2019 ok. 700 mln zł. W 2018r dominujący w przychodach Spółki był segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych generujący ok. 70% przychodów. Pozostałe segmenty działalności generowały po między 8-12% przychodów każdy.

W roku 2019 wzrośnie udział segmentu robót inżynieryjno – drogowych w przychodach Spółki, głównie za sprawą kontraktów na budowę fragmentu autostrady A-1 i obwodnicy Olesna. Nadal dominującym segmentem będzie segment budynków kubaturowych (usługowych, handlowych, przemysłowych) w tym budynków magazynowych zawartych z międzynarodowymi deweloperami komercyjnymi .

W 2019 r. planowane jest zakończenie i oddanie 13 inwestycji (nie uwzględniając prac na rzecz spółek zależnych) na łączną kwotę ponad 440 mln zł netto, w tym 8 hal magazynowych i 5 obiektów użyteczności publicznej.

Podtrzymywane są dobre perspektywy dla segmentu budownictwa kubaturowego, zwłaszcza mieszkaniowego i magazynowego. Polski rynek wciąż nie jest nasycony i ma potencjał do dalszego rozwoju. Wzrost gospodarczy napędza też dynamiczny rozwój sektorów, w których potrzebne są zaplecza magazynowe i logistyczne. MIRBUD S.A. będzie w dalszym ciągu intensywnie rozwijał współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowej: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis.

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

W marcu 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o wyborze jej oferty na „Projekt i budowę autostrady A1 Tuszyn (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B - węzeł Bełchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00” o wartości 857.000 tys zł brutto. Był to drugi już przetarg na ten odcinek, poprzedni przetarg unieważniono w listopadzie 2018 r., gdy ze względu na przedłużające się postępowanie, wycofali się wszyscy kandydaci, w tym również i MIRBUD.

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych, leasingu i faktoringu. Wartość dostępnych środków finansowych jest wystarczająca do realizacji kontraktów

budowlanych przy utrzymaniu aktualnej skali działalności Spółki. W celu zmniejszenia ryzyka uzależnienia możliwości finansowania od polityki kredytowej Banków oraz zmiany struktury finansowania Strategia Spółki przewiduje, dalszą zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane.

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

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

#### 4.8. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych

Informacje na temat inwestycji Emitenta, w tym kapitałowych w jednostki powiązane znajduje się w Notach od 2 do 4 do Sprawozdaniu Finansowym MIRBUD S.A. za okres od 01.01.2018-31.12.2018r.

#### 4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje i aktualizuje 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 2019r MIRBUD 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.

#### 4.10. Czynniki ryzyka

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy
Zewnętrzne ryzyka finansowe	zmiany stóp procentowych	niskie	średnie
	zmiany kursów walut	wysokie	wysokie
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	średnie	średnie
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	średnie	wysokie
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie

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

## Zewnętrzne ryzyka finansowe

### - zmiany stóp procentowych

Spółka 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. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego każdorazowo rozpatrują możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	127 876	135 982		
Pożyczki udzielone	478	2 978		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
<b>Razem</b>	<b>128 354</b>	<b>138 960</b>	-	-

### - zmiany kursów walut

W 2018r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 60% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na: 31.12.2018	Stan na: 31.12.2017	Stan na: 31.12.2018	Stan na: 31.12.2017	Stan na: 31.12.2018	Stan na: 31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	24 403	57 303				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	3 722	8 510				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>28 125</b>	<b>65 813</b>	-	-	-	-

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

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

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

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

## Ryzyka związane z koniunkturą

### - zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

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



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

#### **- w branży budowlanej**

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

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

### **Ryzyka związane z konkurencją:**

#### **- w branży budowlanej**

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

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

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

### **Zewnętrzne ryzyka prawne**

#### **- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego**

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

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

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

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

#### **- związane z prowadzonymi sprawami sądowymi**

Spółka prowadzi sprawy sądowe znacznej wartości zarówno powód jak i pozwany. Prowadzenie postępowań sądowych nadzorowane jest przez dział prawny lub zewnętrzne kancelarie prawne i na bieżąco monitorowany przez Zarządy Spółki, żeby oszacować możliwości i kierunków rozstrzygnięcia.

W przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia prowadzonych spraw sądowych może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

### **Ryzyka związane z bieżącą działalnością**

#### **- związane z realizacją strategii rozwoju**

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

W szczególności realizacja założonej przez MIRBUD S.A. strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki 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:

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

MIRBUD S.A. dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i starają się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii, Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

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

MIRBUD S.A. finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierzają wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związany ze wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności 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, 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 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. Strategia przewiduje, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

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

### **- związane z infrastrukturą budowlaną**

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

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

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

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

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

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

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

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

- objęła ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyła i stosuje System Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:

a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

- przenosi 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 2005-2018 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

#### **- związane z procesem produkcyjnym**

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

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

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

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

### **4.11.1. Kredyty i pożyczki**

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w 2018 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 2018 roku. w tys zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		5 123	WIBOR 1M+marża	24.06.2019	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	24.06.2019	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	4 758	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	18 700		WIBOR 1M+marża	30.06.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		9 719	WIBOR 1M+marża	30.11.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	14 944		WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	37 000		WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	105	115	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	30 000	PLN		21 302	WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		26	WIBOR 1M+marża	14.03.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
odsetki od kredytów	MIRBUD S.A.		PLN		88			
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>74 907</b>	<b>42 847</b>			

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

Na dzień 31.12.2018r MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

#### 4.11.2. Pożyczki udzielone.

Na dzień 31 grudnia 2018r MIRBUD S.A. posiadał następujące należności z tytułu udzielonych pożyczek.

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

#### 4.11.3. Poręczenia i gwarancje

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

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

Na dzień 31.12.2018r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2018r.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN	Wartość zobowiązania tys. PLN	data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	
		31.12.2018	31.12.2018	
<b>Wobec jednostek powiązanych</b>				
	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	49 500	30 546	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 000	1 579	30.12.2019
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912		31.05.2026
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A.	1 050		30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A.	44 587	9 980	30.09.2021

JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A.	9 000		30.09.2021
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 098	8 869	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	30 000	1 684	30.09.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	60 000	4 356	30.11.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	22 386	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK	3 000		30.03.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK	21 143		15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	22 500		06.06.2020
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>		-		-
<b>Razem</b>		<b>422 790</b>	<b>79 400</b>	-

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

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

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółkę inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2018r – do 31.12.2018r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	130 229	127 261
Z tytułu usunięcia wad i usterek	71 824	71 824
<b>Razem</b>	<b>202 053</b>	<b>226 215</b>



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

W 2018r MIRBUD S.A. nie dokonywał emisji akcji.

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

W okresie objętym sprawozdaniem MIRBUD S.A. nie publikował prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

### 5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY

#### 5.1. Umowy ubezpieczenia

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

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

#### 5.2. Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez MIRBUD S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2018-01-02	29 750	MLP Czeladź	Budowa centrum logistyczno-magazynowego w Czeladzi
2018-01-23	33 339	Panattoni Construction Europe sp. Z o.o.	Budowa hali w ramach Panattoni Park Radomsko
2018-02-26	12 616	MLP GLIWICE	Budowa centrum logistyczno-magazynowego w Gliwicach
2018-03-23 (list intencyjny)	75 017	Industrial Center 33 sp. z o.o.	Budowa hal magazynowych w ramach Panattoni Park Gdańsk III
2018-05-07	27 159	Gmina Miasto Świnoujście	Budowa zakładu opieki długoterminowej
2018-05-02	26 872	MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Budowa budynku magazynowego wraz z powierzchnią biurowo-socjalną i niezbędną infrastrukturą techniczną
2018-05-07	39 303	PDC Industrial Center 84 sp. z o.o.	Wykonanie budynku A oraz B, innych budynków oraz robót towarzyszących o powierzchni zabudowy magazynowo-biurowej w Szczecinie Trzebusz
2018-05-07	42 501	ACCOLADE PL IX sp. z o.o.	Budowa hali B3 o powierzchni zabudowy 35.166 m.kw. w ramach „Panattoni Park Szczecin”, innych obiektów oraz

			robót towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu
<b>2018-05-17</b>	26 816	MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Budowa budynków magazynowych wraz z powierzchnią biurowo-socjalną i niezbędną infrastrukturą techniczną
<b>2018-07-02</b>	77 422	Industrial Center 33 sp. z o.o.	Wykonanie budynków magazynowych z częścią socjalno-biurową, obiektów towarzyszących dróg wewnętrznych, placów utwardzonych i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą obejmującą Budynek „A” Etap I o powierzchni zabudowy około 21.569,58 mkw. oraz budynku „B” o powierzchni zabudowy hali około 23.000,41 m.kw. i dodatkowo biura zewnętrznego o powierzchni 295,00 mkw. na terenie Panattoni Park III
<b>2018-09-11</b>	28 284	Skarb Państwa, Komenda Wojewódzka Policji w Gorzowie Wlkp	Realizacja zadania inwestycyjnego p.n.: „Komenda Miejska Policji Gorzów Wlkp. Ul. Kwiatowa 10, budowa strzelnicy ćwiczebnej wraz z zapleczem technicznym oraz budową nowego budynku na potrzeby CBS, BSW wraz z zagospodarowaniem terenu
<b>2018-10-01</b>	35 548	Gmina Miasto Świnoujście	Budowa kompleksu obiektów sportowych przy Centrum Edukacji Zawodowej i Turystyki w Świnoujściu wraz z rozbudową szkoły
<b>2018-10-02</b> (otrzymanie zwrotnie podpisanej umowy)	12 014	Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im Fryderyka Chopina w Brodnicy	Budowa Państwowej Szkoły Muzycznej I Stopnia im. Fryderyka Chopina w Brodnicy
<b>2018-10-25</b>	31 139	JHM Development S.A.	Wykonanie robót, polegających na wybudowaniu przy ulicy Jugostowiańskiej 44 w Łodzi zespołu budownictwa mieszkalnego, jednorodzinne, tj. budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej (łącznie: 63 jednostki mieszkaniowe) w stanie deweloperskim wraz z instalacjami wewnętrznymi, budynku monitoringu w stanie „pod klucz” wraz ze zjazdem, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą, oraz zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy lub jej części, przyjętym bez sprzeciwu przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
<b>2018-11-09</b>	23 997	Agencja Rozwoju Przemysłu	Wykonanie dokumentacji projektowej i budowy hali produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o numerze ewidencyjnym 102/697 w Stalowej Woli przy ul. Kasprzyckiego na terenie TSSE EURO-PARK WISŁOSAN Podstrefa Stalowa Wola w formule zaprojektuj i wybuduj dla Agencji Rozwoju Przemysłu S.A.
<b>2018-11-13</b>	47 600	Omega Investment sp. z o.o.	wykonanie robót w Generalnym Wykonawstwie „pod klucz” wraz z pełno branżowym projektem wykonawczym (...) w ramach realizacji Obiektu Handlowo – Usługowego we Włocławku składającego się z Parku Handlowego A oraz obiektu Castorama (...)
<b>2018-11-27</b> (list intencyjny)	11 737 euro	Zotefoams plc.	Budowa hali produkcyjno-magazynowej zlokalizowanej w Skarbimierzu wraz z niezbędną infrastrukturą

2018-12-12 (list intencyjny)	7 000 euro + 5 600	Panattoni Development Europe Sp. z o. o.	Budowa „Centrum Magazynowego Panattoni Europe z zapleczem socjalno biurowym oraz infrastrukturą techniczną i wewnętrznym układem drogowym w Zabrze.
---------------------------------	--------------------	--	---

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

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2019-01-17	44 550	Uniwersytet Medyczny w Lublinie	Budowa hali widowiskowo - sportowej Uniwersytetu Medycznego w Lublinie wraz z zewnętrznymi boiskami
2019-03-07	51 440	Stop Shop Poland sp. z o.o.	Budowa obiektu handlowego pn. „Park Handlowy Stop Shop” - Etap I i II w Białkach k/Siedlec.
2019-04-18	696 748	GDDKiA	Projekt i budowę autostrady A1 Tuszyn (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B - węzeł Bełchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00

W dniu 1 kwietnia 2019r. Emitent powziął informację, że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na realizację zadania p.n.: „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”. jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm: MIRBUD S.A. i Przedsiębiorstwo Dróg i Mostów Kobyłkarnia S.A. Wartość oferty: 667.692.363,55 zł brutto.

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

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

### 7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

MIRBUD S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2018.

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

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

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

#### Czynników zewnętrznych

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

#### Czynników wewnętrznych

- dobrej kondycji finansowej MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2019 – 2020,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2019 – 2020,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 31.12.2018 roku na należności te składają się należności od następujących podmiotów:

- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 9 102 996,99 zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności
- RADMAX P Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 2 680 579,00. Emitent zlecił egzekwowanie należności Komornikowi Sądowemu.
- F-Grup Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 8 931 543,34 zł. Dłużnik jest w upadłości. W dniu 09.11.2018r Syndyk masy upadłościowej złożył

w Sądzie listę uznanych wierzytelności F-Group w łącznej kwocie 33.151.864,32 zł. w tym wierzytelności MIRBUD S.A. wobec upadłego zostały uznane w łącznej kwocie 8.931.543, 34 zł. Opierając się na wcześniejszych wyliczeniach Zarządcy Przymusowego, wartość masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k.a. szacowana jest w przypadku sprzedaży wymuszonej na kwotę nie niższą niż 58.100.000,00 zł, co pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli. Prowadzona jest przez Syndyka procedura unieważnienia sprzedaży nieruchomości Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. KA położonej w Nowym Dworze Mazowieckim i przekazania jej do masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k.a. Syndyk uzyskał zabezpieczenie Sądowe dotyczące nieruchomości, które są ujawnione w księdze wieczystej.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania MIRBUD S.A.

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

Zarząd Spółki MIRBUD S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 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. Sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych 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 Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej MIRBUD S.A. odpowiedzialny jest pion finansowo-księgowy kierowany przez Dyrektora ds. Ekonomiczno – Finansowych.

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2018 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 23 października 2009r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 24/2009 przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej MIRBUD S.A. za rok 2010, oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 01.01.2010r.

W dniu 21.12.2009r Zarząd Spółki podjął uchwałę nr XII w sprawie przyjęcia nowych Zasad (Polityki) Rachunkowości dla Grupy Kapitałowej MIRBUD.

## 11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 11.1. Akcjonariat

#### 11.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2018 z dnia 11.06.2018r. postanowiło wyłączyć od podziału zysk za rok 2017 w kwocie 7.012.170 zł i przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

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

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

#### 11.1.3. Akcje i udziały Spółki

Na dzień 31.12.2018r Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2018 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	34 159 333	41,41%	34 159 333	41,41%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%	10 193 049	12,36%
Peter Gyllenhammar AB	4 300 400	5,21%	4 300 400	5,21%
Pozostali akcjonariusze	33 839 718	41,02%	33 839 718	41,02%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień sporządzania sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	34 159 333	41,41%	34.159.333	41,41%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	38 140 118	46,23%	38 140 118	46,23%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>

Raportem bieżącym nr 11/2019 Emitent poinformował o zwołaniu na dzień 17 maja 2019 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, w ramach którego akcjonariusze odbędą głosowanie nad uchwałami w sprawie:

- emisji przez MIRBUD S.A. do 7.684.760 imiennych warrantów subskrybcyjnych serii F oraz do 6.377.778 imiennych warrantów subskrybcyjnych serii G z wyłączeniem prawa poboru, uprawniających ich posiadaczy do objęcia za każdy z nich jednej akcji zwykłej na okaziciela Emitenta. Warranty serii F i G zostaną zaoferowane akcjonariuszom Spółki JHM DEVELOPEMENT S.A., ( na warunkach określonych m.in. w raportach bieżących 10/2019 i 11/2019), którzy złożą ważną ofertę sprzedaży akcji JHM DEVELOPEMENT S.A. w odpowiedzi na ogłoszone przez Emitenta zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji JHM DEVELOPEMENT S.A.

- warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. o kwotę nie niższą niż 0,10 zł i nie wyższą niż 1.406.253,80 zł w drodze emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru: serii J w ilości nie większej niż 7.684.760 oraz serii K w ilości nie większej niż 6.377.778, które dokonywane jest w celu przyznania praw do objęcia akcji serii J posiadaczom warrantów subskrybcyjnych serii F i akcji serii K posiadaczom warrantów subskrybcyjnych serii G

- zmiany statutu spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. do przyjęcia tekstu jednolitego statutu -uchwała nr 5/2019

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

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2018 roku i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

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

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

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2018r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	34 159 372 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 403 379 zł	41,41%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		34 159 411 akcji	41,41%

Na dzień sporządzania sprawozdania ilość akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta nie uległa zmianie.

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

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

Na dzień 31.12.2018r oraz po dniu bilansowych do dnia sporządzenia sprawozdania emitent nie miał informacji o umowach, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy emitenta.

#### 11.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce programy akcji pracowniczych nie występują

#### 11.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2018r.

W 2018 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółki.



### 11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania Spółką.

### 11.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółce MIRBUD S.A.

#### MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2018– 31.12.2018

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

W dniu 11 maja 2018 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 11 maja 2018 roku Pana Pawła Korzeniowskiego w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

W dniu 11 maja 2018r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 11 maja 2018 r. Pana Tomasza Sałatę w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2018r – 31.12.2018 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018

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

W dniu 11 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 20/2018 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pana Huberta Bojdo w charakterze Członka Rady Nadzorczej.

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

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

## 11.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2018r–31.12.2018r

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	1 032	0	0	0	0	291	745	2 068
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	900	0	0	0	0	0		900
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	540	0	0	0	0	0	44	584
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	514	0	0	0	0	0		514
Ewa Przybył	Prokurent	276	0	0	0	0	0		276
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0		30
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	76	112
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	15	45
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	18	54
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	55	0	0	0	0	0	55	110
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0		30
<b>RAZEM</b>		<b>3 479</b>					<b>291</b>	<b>953</b>	<b>4 723</b>

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2017r–31.12.2017r.

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenia w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	1 032	0	0	0	0	540	317	1 889
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	900	0	0	0	0	0		900
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	545	0	0	0	0	0	44	589
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	521	0	0	0	0	0		521
Ewa Przybył	Prokurent	261	0	0	0	0	0		261
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0		30
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	37	0	0	0	0	0	76	112
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	15	45
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	18	54
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	55	0	0	0	0	0	55	110
Krystyna Byczkowska	Członek Rady Nadzorczej	37	0	0	0	0	0		37
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0		30
<b>RAZEM</b>		<b>3 514</b>					<b>540</b>	<b>525</b>	<b>4 578</b>

W okresie od 01.01.2018-31.12.2018r członkowie organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących Emitenta nie otrzymywali z tytułu pełnionej funkcji, nagród lub korzyści za wyjątkiem wynagrodzeń wskazanych w tabeli powyżej.

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

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

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

Na 31.12.2018r Spółki z Grupy nie posiadały zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących oraz zobowiązań związanych z tymi emeryturami.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

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

- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2018 – 30.06.2018r. – kwota wynagrodzenia – 9 tys. zł netto

- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r. – kwota wynagrodzenia 15 tys. zł netto

-- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2019 – 30.06.2019r. – kwota wynagrodzenia 9 tys. zł netto

-- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2019 – 31.12.2019r. – kwota wynagrodzenia 15 tys. zł netto

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

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

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

### 11.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2018r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w MIRBUD S.A.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	286	77

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

W MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2018r do dnia 31.12.2018r 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. Spółka wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

### 11.11. Polityka różnorodności

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

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

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

Na dzień 31.12.2018r toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 15.751 tys. zł

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

Na dzień 31.12.2018r toczyły się sprawy sądowe dotyczące należności z powództwa emitenta sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 24.487 tys. zł.

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

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

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD S.A. zasad ładu korporacyjnego w roku 2018 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 70 ust. 6 pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

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

Spółka w pierwszym półroczu 2018 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2016 EBI z dnia 06.12.2016r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

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

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

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

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada opracowanej polityki różnorodności. Spółka zatrudnia osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe nie różnicując wieku lub płci. Wybór kadr zależy w zupełności od osiągnięć, skuteczności oraz profesjonalizmu poszczególnych kandydatów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Według stanu na dzień 31.12.2018r kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.249.250 (słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych i jest podzielony na 82.492.500 (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

*Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2018 roku*



Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale
Jerzy Mirgos	34 159 333	41,41%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Peter Gyllenhammar AB	4 300 400	5,21%
Pozostali akcjonariusze	33 839 718	41,02%
Razem	82 492 500	100,00%

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

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

#### 12.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

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

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

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

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

#### 12.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

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

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

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału

zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

Uchwał Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkownika 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

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

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

Zgodnie z §4 Regulaminu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego obradami w sposób zapewniający sprawne i zgodne z prawem przeprowadzenie obrad i podjęcie uchwał przewidzianych przyjętym porządkiem obrad. Zgodnie z §5 Regulaminu, niezwłocznie po podpisaniu listy obecności Przewodniczący zarządza jej wyłożenie do wglądu akcjonariuszy. Lista obecności winna zawierać spis uczestników Walnego Zgromadzenia to jest akcjonariuszy, ich przedstawiciele 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.

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

W okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. Zarząd MIRBUD S.A. był czteroosobowy.



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

#### Jerzy Mirgos – Prezes Zarządu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

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

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

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

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

W tym samym trybie członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności, jeśli mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie istotnej uchwały. W razie ustąpienia członka Rady bądź wygaśnięcia mandatu z innych przyczyn przed upływem kadencji Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie może uzupełnić skład Rady. Kandydatury członków Rady Nadzorczej są zgłaszane i szczegółowo uzasadniane w sposób umożliwiający dokonanie świadomego wyboru. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od dnia powołania.

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2018r. do dnia 31.12.2018r. składała się z 6 członków.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na 31.12.2018r. przedstawiał się następująco:

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

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

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

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

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

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

#### **Hubert Bojdo - Członek Rady Nadzorczej**

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

### **Andrzej Zakrzewski – Członek Rady Nadzorczej**

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

### **Krzysztof Lachowicz – Członek Rady Nadzorczej**

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

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

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

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

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być



zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad 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.

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

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

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

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

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

#### Skład osobowy Komitetu Audytu:

- **Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu**

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

Posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

**wiedza i doświadczenie w zakresie rachunkowości poparte są:**

- uzyskaniem dyplomu magistra na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego kierunku Ekonomika Przemysłu;
- z-ca dyrektora d/s ekonomicznych w Skierniewickim Kombinaście Budowlanym. Zakres czynności obejmował zarządzanie i nadzór nad finansami przedsiębiorstwa.
- dyrektor d/s ekonomicznych w Wojewódzkim Przedsiębiorstwie Robót Inżynieryjnych i Instalacyjnych w Skierniewicach. Zakres czynności obejmował zarządzanie i nadzór nad finansami przedsiębiorstwa.
- dyrektor Przedsiębiorstwa Budowlanego "Prefabud" w Skierniewicach.

Sprawozdania finansowe wymienionych powyżej przedsiębiorstw podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

- w latach 1994 - 2006 Skarbnik Miasta Skierniewice.

▪ **Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Komitetu Audytu**

Posiada wiedzę w zakresie rachunkowości popartą

- uzyskaniem dyplomu magistra na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego, specjalność: rachunkowość, analiza finansowa przedsiębiorstw.

▪ **Andrzej Zakrzewski – Członek Komitetu Audytu**

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

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

- ukończył z tytułem mgr inżynier Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie Wydział Mechaniczny
- doświadczenie zawodowe w branży budowlanej:
  1. Zakład Inwestycji i Budownictwa Skierniewice – obecnie Spółdzielnia inwestycji i Budownictwa Łowicz – stanowisko: Kierownik Grupy Robót Sanitarnych.
  2. Zakład Przetwórstwa Owocowo – Warzywnego „HORTEX” Skierniewice - stanowisko Starszy Inspektor ds. Nadzoru Inwestycyjnego.
  3. Własna działalność gospodarcza: Zakład usługowy w zakresie instalacji wod-kan, co, gazowych i wentylacji – współwłaściciel zakładu.

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

- **Firma audytorska przeprowadzająca badanie sprawozdania finansowego Spółki nie świadczyła i nie świadczy dozwolonych usług niebędących badaniem**

### **12.12. Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD**

Komitet Audytu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. działając jako organ jednostki zainteresowania publicznego oraz uwzględniając fakt iż MIRBUD S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej MIRBUD, na podstawie art. 130 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym ustala następujące zasady dotyczące wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badań sprawozdań finansowego Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy:

1. wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z odpowiednim wyprzedzeniem, aby umowa o badanie sprawozdania finansowego mogła zostać podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej przeprowadzenie przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych i udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych;
2. przy wyborze firmy audytorskiej Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza Spółki zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w szczególności Komitet Audytu, przedstawiając rekomendację Radzie Nadzorczej Spółki, uwzględnia zakres usług wykonywanych przez firmę audytorską i biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej;
3. kontrola i monitorowanie niezależności zespołu biegłych rewidentów i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie, w szczególności: przy rozpatrywaniu złożonych ofert, przed przystąpieniem do czynności rewizji finansowej również w przypadku kontynuowania zlecenia w kolejnym roku obrotowym;
4. wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem doświadczenia firmy audytorskiej w zakresie ustawowego badania sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz znajomością segmentów w których działają spółki Grupy Kapitałowej MIRBUD a także proponowanej ceny za przeprowadzenie badań ustawowych;
5. wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczał pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego.

### **12.13. Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. oraz Grupy Kapitałowej MIRBUD**

Firma audytorska przeprowadzającą badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz firmy będące członkiem sieci firmy audytorskiej mogą świadczyć na rzecz badanej jednostki oraz jednostek przez nią kontrolowanych, usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych inne niż zabronione usługi niebędące czynnościami rewizji finansowej.

1. Dopuszcza się po uprzednim uzyskaniu opinii Komitetu Audytu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. (dalej: Komitet Audytu), świadczenie usług jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową badanej jednostki do których w szczególności należą:
  - 1) usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej;
  - 2) usługi wydawania listów poświadczających wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
  - 3) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
  - 4) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam;
  - 5) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
  - 6) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
  - 7) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
  - 8) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
  - 9) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.
2. Zlecenie dodatkowych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych lub podmiotu powiązanego z tą firmą audytorską lub członka jej sieci może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu MIRBUD S.A. oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności oceny czy świadczona usługa ma istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.
3. Przed udzieleniem zlecenia na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, Zarząd MIRBUD S.A. jest zobowiązany do przedłożenia Komitetowi Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z oświadczeniem kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie odnośnie zachowania wymogów niezależności określonych odpowiednio w zasadach etyki zawodowej oraz standardach wykonywania takich usług przez przyjmującą zlecenie firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jej sieci.
4. Przed przyjęciem zlecenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdania finansowego MIRBUD S.A., podmiot powiązany z tą firmą audytorską oraz członka jej sieci, na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz jednostek kontrolowanych przez MIRBUD S.A., kluczowy biegły rewident przedstawia do oceny

Komitetu Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z opinią czy zlecona usługa może mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD.

5. W przypadku gdy całkowite wynagrodzenie firmy audytorskiej za świadczenie na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej lub jednostki przez nią kontrolowanej dodatkowych usług dozwolonych niebędących badaniem sprawozdań finansowych, przekroczy kryterium o którym mowa w art.4 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia nr 537/2014, firma audytorska nie może podjąć takiego świadczenia z wyjątkiem sytuacji gdy uzyska w drodze decyzji administracyjnej zgodę Komisji Nadzoru Audytowego.
- Rekomendacja Komitetu audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania została sporządzona w następstwie zorganizowanej procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.
  - W trakcie roku obrotowego Komitet audytu odbył 4 posiedzenia.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu