



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
MIRBUD**

01 STYCZNIA 2018 – 31 GRUDNIA 2018 r.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	5
2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności	5
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	15
3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 31.12.2018r i 31.12.2017r.	15
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	19
4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	20
4.1. Charakterystyka rynku	20
4.2. Perspektywy rynku	21
4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w 2018r.	22
4.3.1 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.	22
4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu	32
4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	32
4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw	34
4.6.1. Odbiorcy	34
4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD	36
4.8. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych	42
4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	42
4.10. Czynniki ryzyka	43
4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	52
4.11.1. Kredyty i pożyczki	52
4.11.2. Pożyczki udzielone	55
4.11.3. Poręczenia i gwarancje	55
4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	58
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	59
5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY	59
5.1. Umowy ubezpieczenia	59
5.2. Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej	60
5.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	65
6. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	67

7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	67
8.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU	67
9.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	69
10.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH	69
11.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	70
11.1.	Akcjonariat	70
11.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r.	70
11.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	70
11.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	70
11.1.4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta	75
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	76
11.1.6.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	76
11.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2018r.	76
11.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	76
11.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	76
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.	79
11.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	80
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;	83
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,	83
11.7.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	83
11.8.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	83
11.9.	Pracownicy	83
11.10.	Polityka różnorodności	84
11.11.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	84
11.12.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarytelności emitenta lub jego jednostki	85

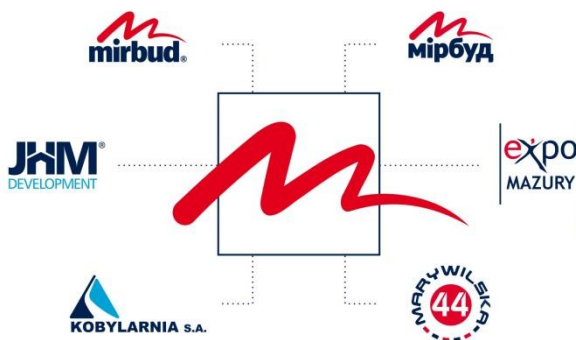
12.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	85
12.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.	86
12.2.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady.....	86
12.3.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	88
12.4.	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	88
12.5.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	89
12.6.	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....	89
12.7.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	89
12.8.	Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.	89
12.9.	Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.	89
12.10.	Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających	93
12.11.	Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.....	95
12.12.	Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD	99
12.13.	Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. oraz Grupy Kapitałowej MIRBUD.....	100
12.13.	Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. oraz Grupy Kapitałowej MIRBUD	101

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez MIRBUD S.A., jak i przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się



przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy.

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności.

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

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

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

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

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

Podstawowe dane Spółki dominującej

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



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

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

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



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

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

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



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

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

Spółka została wpisana do rejestru prowadzonego przez Departament Ministerstwa Sprawiedliwości Miasta Astana w Republice Kazachstanu. pod numerem 36995-1901-TOO/HY/ w dniu 07.06.2010r. Na dzień 31.12.2018r działalność Spółki była zawieszona.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

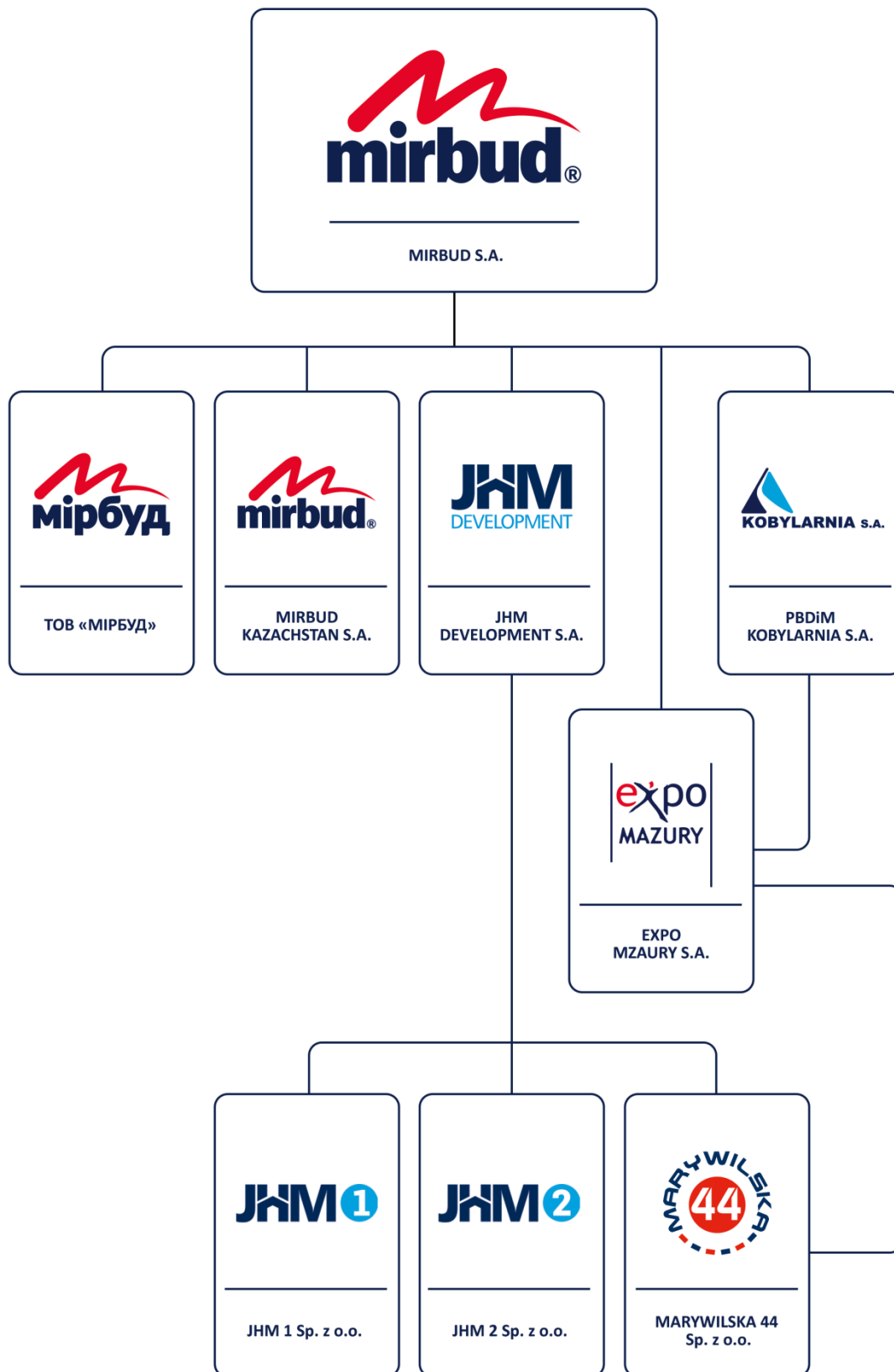
Pełna nazwa jednostki:	JHM 1 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	836-185-59-68
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Kraj siedziby:	Polska
Tel/fax	+ 48 (46) 833 95 89

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

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

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

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 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.:

- podjęto uchwałę uchylającą uchwałę NWZA EXPO MAZURY S.A. o podwyższeniu kapitału z dnia 4 grudnia 2017r
- podjęto 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. podjęto uchwałę, w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie przyznania Zarządowi Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego oraz prawa pozbawienia poboru dotychczasowych akcjonariuszy w ramach podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału zakładowego.

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

W dniu 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 wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A.

W dniu 14 grudnia 2018r Walne Zgromadzenie Udziałowców ТОВ «МІРБУД» podjęto 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.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2018r

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

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr V/2017 z dnia 1 października 2017r. postanowiło rozwiązać Spółkę i w związku z tym otwarta została likwidacja Spółki.

Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 11.01.2018r.

Dnia 20.06.2018r. spółka JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Tabela: Struktura udziałów Marywilka 44 Sp. z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2018r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	3 500	2,78%

Tabela: Struktura udziałów PBDiM Kobyłarnia S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2018r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	39 427,9	31,31%

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, szeregowe oraz wielorodzinne).

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

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

Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. to spółka zależna MIRBUD S.A., specjalizująca



się w kompleksowym wykonawstwie robót drogowych i mostowych. Jest również producentem mas mineralno-bitumicznych i betonowych, posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

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

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

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

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

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

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

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

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

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

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

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

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

EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.) to spółka zarządzająca centrum kongresowo-



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

- Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów

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

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków



- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami

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



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

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

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 31.12.2018r i 31.12.2017r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 i 31 grudnia 2017 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 %
Aktywa trwałe, w tym:	515 431	48%	538 806	54%	-23 375	-4%
Rzeczowe aktywa trwałe	207 041	19%	273 942	27%	-66 901	-24%
Nieruchomości inwestycyjne	254 064	24%	210 468	21%	43 596	0%
Wartości niematerialne	16 159	1%	16 911	2%	-752	-4%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	339	0%	213	0%	126	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	-	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	14 482	1%	15 907	2%	-1 425	
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	-	

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 293	2%	19 382	2%	2 911	15%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe	1 053	0%	1 983	0%	-930	-47%
Aktywa obrotowe, w tym:	564 127	52%	465 247	46%	98 880	21%
Zapasy	216 939	20%	172 636	17%	44 303	26%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	2 603	0%	-2 603	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	279 303	26%	236 851	24%	42 452	18%
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	64 145	6%	46 544	5%	17601	38%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	3 262	0%	3 635	0%	-373	-10%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%	0	
A k t y w a r a z e m	1 079 558	100%	1 004 053	100%	75 505	8%

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

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 31.12.2018r. 52% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 6 p.p. względem końca roku 2017).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 26% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 2 p.p. w stosunku do roku 2017) zapasy, (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 3 p.p. w porównaniu z rokiem 2017 i stanowi 20% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 5% aktywów Grupy.

Aktywa trwałe stanowią na dzień 31.12.2018r 48% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 6 p.p. w stosunku do końca 2017r).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 19% aktywów (spadek udziału o 8 p.p. versus rok 2017) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Targowego Marywilska 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumi – JHM 2 sp z o.o. i część Hal EXPO MAZURY) stanowiące 24% aktywów ogółem (wzrost udziału o 3 p.p. względem roku 2017)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- przeznaczaniem części hal targowych jako EXPO MAZURY S.A. pod wynajem jako powierzchni magazynowej (wzrost inwestycji inwestycyjnych o ok. 46 mln zł)
- realizacją kolejnych inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. w Rumii, Koninie, Zakopanym, Łodzi, Żyrardowie (wzrost półproduktów i produkcji w toku o ok.56 mln zł)

- zakupem w 2018r przez JHM DEVELOPEMENT S.A. - podmiot zależny Emitenta - gruntu pod nowe inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca (działka o powierzchni 4 137 m2), w Łodzi przy ul. Źródłowej (działka o powierzchni 6 627 m2), w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki (działka o powierzchni 3 139 m2), w Gdańsku przy ul. Wielkopolskiej (działka o powierzchni 17.063 m2)
- sprzedażą w roku 2018 roku przez JHM DEVELOPEMENT S.A.- podmiot zależny Emitenta - 376 lokali mieszkalnych i usługowych oraz domów jednorodzinnych
- znacznym zaawansowanie realizacji inwestycji drogowych dla GDDKiA (fragmentu drogi ekspresowej S-5), które charakteryzują się wydłużonym okresem odbioru poszczególnych etapów prac umożliwiającym fakturowanie,
- otrzymaniem przez MIRBUD S.A. w grudniu 2018r zaliczek na poczet robót budowlanych w łącznej kwocie ok. 25 mln zł

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 i 31 grudnia 2017 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 %
Kapitał własny	382 622	35%	355 866	35%	26 756	8%
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	1%	8 249	1%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	24 644	2%	22 798	2%	1 846	8%
Pozostałe kapitały	293 073	27%	270 555	27%	22 518	8%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	56 656	5%	54 264	5%	2 392	4%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	274 641	25%	311 715	31%	-37 074	-12%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 859	3%	26 843	3%	4 016	15%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	2 526	0%	2 408	0%	118	5%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	170 196	16%	177 936	18%	-7 740	-4%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	47 720	4%	49 052	5%	-1 332	-3%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	23 340	2%	55 476	6%	-32 136	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	422 295	39%	336 472	34%	85 823	26%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	3 267	0%	2 974	0%	293	10%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	66 889	6%	67 754	7%	-865	-1%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	322 839	30%	235 212	23%	87 627	37%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 709	0%	366	0%	2 343	640%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	26 591	2%	30 166	3%	-3 575	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa razem	1 079 558	100%	1 004 053	100%	75 505	7,5%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 35% finansowana ze środków własnych, natomiast w 65% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 25% (spadek udziału w

finansowaniu o 6 p.p. w stosunku do 2017r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ podwyższeniu o 5 p.p. względem roku 2017 i kształtował się na poziomie 39%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A.,
- zwiększenia wykorzystania długoterminowych kredytów na inwestycje deweloperskie realizowane w Katowicach, Zakopanym, Koninie i w Rumii
- emisji obligacji przez JHM DEVELOPEMENT S.A. podmiot zależny Emitenta z przeznaczeniem na zakup nieruchomości pod nowe inwestycje deweloperskie i sfinansowanie wkładu własnego w realizację tych inwestycji
- spłaty w 2018r kredytu udzielonego na sfinansowanie realizacji kontraktu budowa fragmentu drogi ekspresowej S-3
- rozpoczęcia w 2018r 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

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2018r do 31.12.2018r i 01.01.2017r do 31.12.2017r. 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	1 143 128	-----	859 856	-----	283 272	33%
Zysk ze sprzedaży	93 204	8,15%	84 229	9,80%	8 975	11%
Zysk operacyjny EBIT	51 046	4,47%	47 865	5,57%	3 181	7%
Zysk przed opodatkowaniem	33 411	2,92%	31 410	3,65%	2 001	6%
Zysk netto	27 036	2,37%	25 103	2,92%	1 933	8%

W 2018 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 33% wyższe niż w roku 2017. Co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży w segmencie działalności budowlano - montażowej i działalności deweloperskiej.

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

Na poziom rentowności Spółek z Grupy w 2018r wpływ miała:

- utrzymanie rentowności Spółki JHM DEVELOPEMENT S.A.

- poniesiona strata na kontraktach budowlanych budowy budynków użyteczności publicznej (z uwagi na zakończone i rozliczenie kontraktu budowy szkoły w Lutynii)
- obniżenie rentowności kontraktów drogowych
- utrzymanie wysokiej rentowności Spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2018 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 32% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów budowlanych, a także projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się głównie kredytami i pożyczkami celowymi w dużej mierze także długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,65	0,65
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,25	0,31
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,39	0,34
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,82	1,82

W raportowanym okresie poziom uległ podwyższeniu co wynikało z:

- stopniowego wykorzystywania przez PBDiM Kobyłarnia S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji kontraktów w sektorze inżynieryjno-drogowym
- stopniowego wykorzystywania przez JHM DEVELOPMENT S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji inwestycji deweloperskich
- rozpoczęcia w II półroczu 2018r realizacji szeregu kontraktów budowlanych, które na dzień 31.12.2018 były w zaawansowanej 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

Nieznacznej zmianie uległa struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części długoterminowej o 6 p.p. i podwyższenia o 5 p.p. w części krótkoterminowej.

Wpływ na to miała częściowa spłata pożyczki w ARP i kredytów inwestycyjnych, spłata kredytu udzielonego na sfinansowanie realizacji kontraktu budowa fragmentu drogi ekspresowej S-3, zwiększenie wykorzystania kredytów długoterminowych (okres spłaty rok 2018 i 2019) na inwestycje deweloperskie Katowicach, Koninie i Rumii.

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

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

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Wskaźnik płynności bieżącej		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,34	1,38
Wskaźnik przyspieszonej płynności		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,82	0,87
Wskaźnik płynności środków pieniężnych		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,15	0,14

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 31.12.2018 roku utrzymała wysoki wskaźnik płynności bieżącej. Na jego poziom miało wpływ głównie zwiększenie o 87 mln zł zobowiązań handlowych przy równoczesnym wzroście wartości zapasów o ok. 44 mln zł i należności handlowych o ok. 42 mln zł.

Grupa Kapitałowa MIRBUD w 2018 roku utrzymała poziom podstawowych wskaźników płynności finansowej.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY 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. dotykały 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 w sektorze.

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 podaż 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 spółek z Grupy MIRBUD 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 dokonań Spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD 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,
- realizacji fragmentu drogi ekspresowej S-5, obwodnicy Bolkowa;
- sprzedaż aktami notarialnymi przeniesienia własności 376 lokali mieszkalnych o powierzchni 20,4 tys. m² PUM, w porównaniu do sprzedaży 369 lokali o powierzchni 18,7 tys. m² PUM w roku 2017.;

- skomercjalizowanie Wodnego Parku Handlowego (rozbudowa Centrum Handlowego Marywilska 44)
- 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 rozstrzygnięcie sporu sądowego z Uniwersytetem Warszawskim

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

- Poniesienie straty na kontraktach budowlanych w segmencie budownictwa użytku publicznego w szczególności na kontrakcie Budowa budynku zespołu szkolno-przedszkolnego w Lutyni

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

MIRBUD S.A.

W 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 realizacji strategii zakładającej zwiększony udział kontraktów krótkoterminowych, konsekwentnej polityce doboru wyłącznie rentownych kontraktów i zabezpieczaniem cen kluczowych materiałów spółka w mniejszym stopniu odczuła trudną sytuację na rynku budowlanym, związanej z ponadnormatywnym wzrostem cen materiałów i usług. Znaczący wpływ na stabilność wyniku finansowego Spółki miało dalsze zwiększanie udziału 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 dzięki krótkiemu czasowi ich realizacji (do 6 m-cy) nie są obciążone ryzykiem zmian cen materiałów i usług.

W 2018 roku podpisano umowy na realizację 15 nowych inwestycji. Wśród podpisanych umów dominuje obszar budownictwa przemysłowego – w portfelu 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

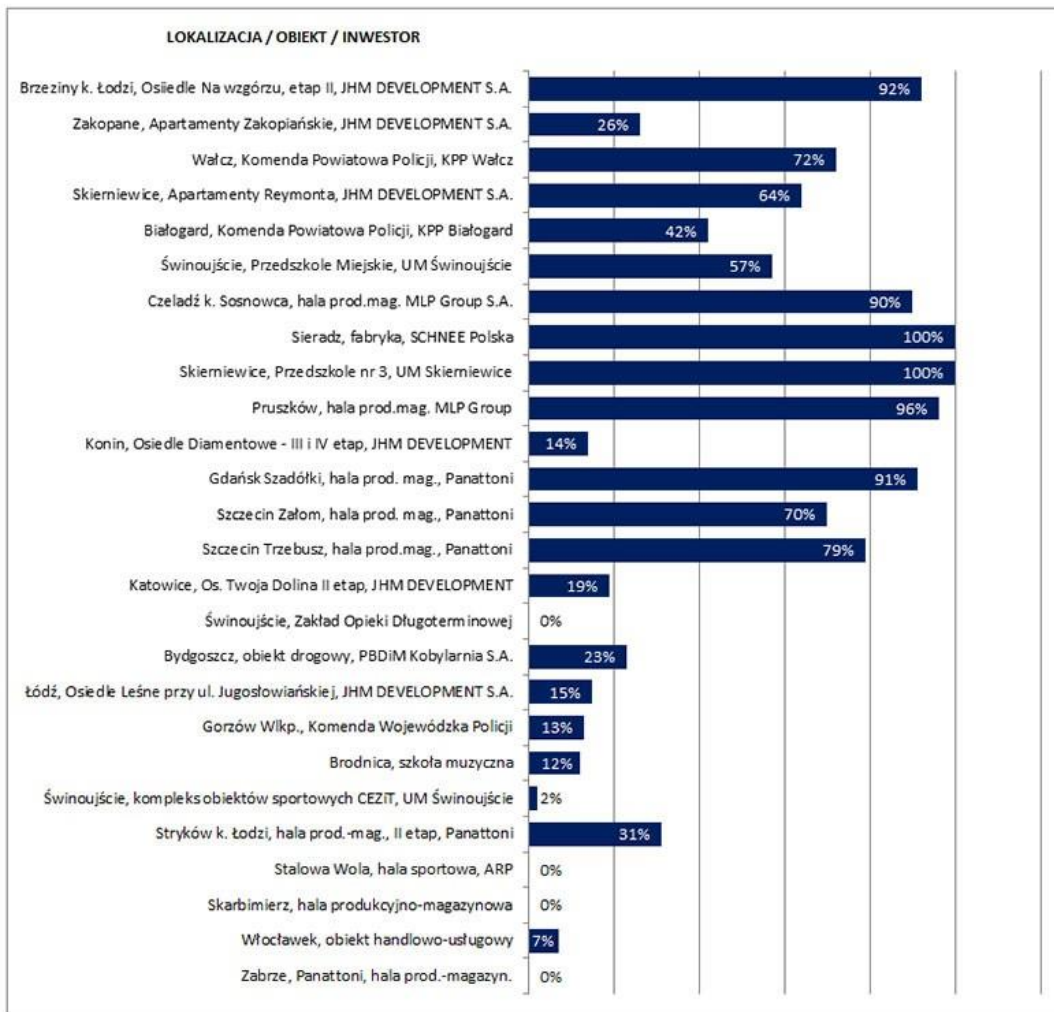
W raportowanym okresie zakończono natomiast budowę 8 hal magazynowych: Panattoni Natolin, Panattoni Pruszków (II Etap), Panattoni Radomsko, Panattoni Gdańsk Szadółki i Szczecin Trzebusz, MLP Czeladź, halę na terenie portu lotniczego w Gdańsku, halę przemysłową SPINKO MOTO, oraz fabrykę Schnee Polska, 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 utrzymywała poziom realizacji inwestycji budowlanych na stałym poziomie, ponad 20 realizowanych budów.

Poniżej prezentujemy podsumowanie prowadzonych inwestycji na 31 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 31.12.2018r Spółka uczestniczyła w przetargach o wartości ponad 1,5 mld zł.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

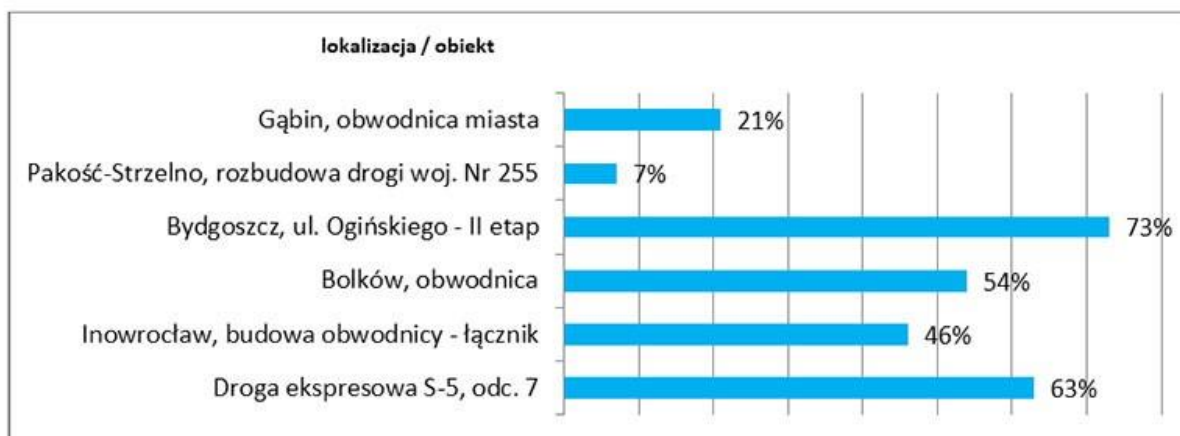
W 2018 rok kontynuowane było ożywienie na rynku infrastrukturalnym, co przełożyło się na ilość rozstrzygniętych przetargów. Jednak towarzyszący temu ponadnormatywny wzrost cen materiałów i robocizny powodował, że nie zawsze prowadziło do zawarcia umów o roboty budowlane. Sytuacja ta wynikała z niedoszacowania budżetów zamawiającego oraz rezygnacji części Spółek składających najkorzystniejszą ofertę z zawarcia Umowy ze względu na zmianę uwarunkowań rynkowych.

Spółka z tego właśnie powodu niejednokrotnie rezygnowała z podpisania umów na roboty budowlane pomimo wyboru jej oferty w postępowaniu przetargowym.

W 2018 r. spółka realizowała następujące zadania:

- Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S-5 odcinek od granicy województwa wielkopolskiego do węzła Jaroszewo – realizowane na zlecenie GDDKiA. Prace wykonywane są zgodnie z założonym harmonogramem, a planowany termin zakończenia Inwestycji zgodnie z umową przypada na połowę 2019 roku. Kontrakt o wartości: 421.818 tys. zł.
- Budowa drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól – Legnica, zadanie II – na zlecenie MIRBUD S.A. Prace prowadzone są zgodnie z założeniami i sukcesywnie do przekazywanych frontów robót. Inwestycję zakończono we wrześniu 2018 roku. Kontrakt o wartości: 447.995 tys. zł
- Zaprojektowanie i budowa Obwodnicy Inowrocławia, etap II (łącznik) – realizowane na zlecenie GDDKiA. Prace wykonywane są zgodnie z założonym harmonogramem. Kontrakt o wartości: 93.972 tys. zł.
- Budowa obwodnicy Bolkowa. Prace wykonywane są zgodnie z założonym harmonogramem Kontrakt o wartości: 73 451 tys. zł
- Budowa Ogińskiego. Kontrakt o wartości: 27.800.tys. zł
- Remont Autostrady A-2 na zlecenie GDDKiA o/Poznań. W czerwcu zakończono wszystkie prace. 14 czerwca przywrócono stałą organizację ruchu. Prace zakończono przed terminem umownym. Kontrakt o wartości: 16.258 tys. zł
- Remont Autostrady A-4 na zlecenie GDDKiA. W czerwcu zakończono pierwsze prace przy realizacji tego zadania. Kontrakt o wartości: 15.198 tys. zł
- Budowa Obwodnicy Gąbina. Kontrakt o wartości: 36,79 mln zł
- Rozbudowa drogi woj. nr 255 Pakość-Strzelno Kontrakt o wartości: 15,9 mln zł
- Realizacja kilkudziesięciu mniejszych zadań, co wiązało się z koniecznością sukcesywnego zwiększania potencjału kadrowo-sprzętowego. Pomimo znacznej ilości zadań Spółka wywiązała się ze wszystkich zawartych umów. Na mniejszych kontraktach realizowane są prace na wszystkich możliwych frontach, w zależności od zaawansowania prowadzone były roboty rozbiórkowe, ziemne, brukarskie oraz branżowe.

Zaawansowanie prac na ważniejszych budowach na koniec 2018 r. przedstawia poniższy wykres:



W 2018 roku Spółka wzięła udział w 160 przetargach, z czego 33 zakończyły się podpisaniem umowy.

EXPO MAZURY

Rok 2018 pokazał możliwości i główne kierunki, w jakich powinna podążać działalność EXPO MAZURY, a także pozwolił na weryfikację założeń budżetowych i dalszych planów krótko i długoterminowych. W związku z utratą jednego z największych projektów targowych (Pro Defense), a także rezygnacją z organizowania Międzynarodowych Tragów Meblowych podjęto decyzję o znacznym ograniczeniu zatrudnienia. Decyzja ta zaprocentuje oszczędnościami w 2019 roku, jednocześnie nie zaburzając toku prac nad realizowanymi projektami we wszystkich sektorach działalności Spółki.

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

Ważnym elementem działalności firmy nadal jest organizacja stoisk na wydarzeniach poza siedzibą Expo Mazury. W pierwszym półroczu 2018 roku spółka pozyskała znaczących klientów komercyjnych (Sholler Polska) i instytucjonalnych. Realizowała także szereg stoisk na rzecz Ministerstwa Rolnictwa sukcesywnie zmniejszając stratę w tym sektorze działalności. Dzięki jakości usług i konkurencyjności na rynku spółka zyskała stałe zlecenia od klientów komercyjnych.

W 2018 roku odbyło się łącznie 12 imprez targowych i eventów własnych, które zgromadziły 940 wystawców i 120.000 odwiedzających.

- Warmińsko-Mazurska Wystawą Zwierząt Hodowlanych wraz wystawą Agro Show organizowaną przez Polską Izbę Gospodarki Maszyn i Urzędzeń Rolniczych. Wydarzenie zgromadziło ponad 40 tys. zwiedzających, a podczas tragów Expo Mazury I Polska Izba Maszyn i Urzędzeń Rolniczych podpisały umowę na wspólna realizację jesiennych tragów rolniczych w Ostródzie.
- *Auto Moto Arena* – piąta edycja popularnych targów motoryzacyjnych połączona z pokazami dynamicznymi i wystawą pojazdów zabytkowych *Auto Moto Classic*.
- *Targi Twój Dom Twój Ogród* oraz *Kiermasz Ogrodniczy Zielona Arena*. Gwiazdą tegorocznych targów TDTO był Dominik Strzelec;
- *Kiermasz Wielkanocny* – druga edycja wydarzenia, w tym roku zrealizowana jednocześnie z Targami Twój Dom Twój Ogród

- *Mazury HoReCa* – trzecia edycja wydarzenia branżowego, w formule ściśle biznesowej z udziałem Hosted Buyers oraz wykorzystaniem systemu meetingowego i aplikacji mobilnej dedykowanej wystawcom i zwiedzającym. PO raz pierwszy trągom towarzyszyła zewnętrzna konferencja dedykowana szafom kuchni, która zgromadziła ponad 100 profesjonalistów.
- II edycja eventu „Bezpieczne Mazury”. Bezpieczne Mazury to regionalna inauguracja sezonu letniego, wydarzenia o charakterze edukacyjnym i prewencyjnym, skierowanego do szkół podstawowych, gimnazjalnych i ponadgimnazjalnych z całego województwa warmińsko-mazurskiego. Celem imprezy było promowanie bezpiecznego wypoczynku: właściwych zachowań na wodzie i nad wodą, w lesie, podczas wakacji, ale także w drodze do szkoły, w wielu sytuacjach, których uczestnikami są dzieci i młodzież. Współorganizatorem wydarzenia był Wojewoda Warmińsko Mazurski. Patronat honorowy nad wydarzeniem objęli: Kuratorium Oświaty w Olsztynie, Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego, Starosta Powiatu Ostródzkiego, Burmistrz Miasta Ostróda. Sponsorzy: Burmistrz Miasta Ostróda, Zielona Budka, ZT Kruszwica, Hotel Anders, OSI Food Solutions, Ostróda Recycling, Żywiec Zdrój, Rotr Rypin, Skorpion, Kidz Fun, Yoona, PSB Mrówka PGN, Kaufland, Bakoma.
- Motoshow Mazury - największy event motoryzacyjny w Północnej Polsce zgromadził najlepsze auta z całego kraju i zagranicy. Event składał się z kilkunastu atrakcji tematycznych (m.in. 1/4 mili, drift, drift taxi, off-road, rally, wrak race, tor kartingowy), konkursów dla uczestników eventu Eventowi towarzyszyła część targowa.
- Festiwal piwa kraftowego i rzemieślniczego Browariada połączony z koncertami i konkursami muzycznymi.
- Hubertus Arena targi myśliwskie, na których wystawcy mieli okazję wziąć udział w dedykowanych spotkaniach z właścicielami firm z polskiego rynku myśliwskiego, a także zaprezentować swoją ofertę produktową kontrahentom z zagranicy. Wśród odwiedzających znaleźli się pośrednicy handlowi działający w Polsce oraz poza granicami kraju, jak również koła łowieckie i myśliwi z całej Europy i leśnicy. W tym roku tragi zostały poszerzone o tematykę wędkarstwa, odzew zarówno wśród klientów, jak i zwiedzających potwierdził słusność tej decyzji.
- Zielona Arena edycja jesienna – kiermasz ogrodniczy realizowany przy tragach myśliwskich.
- Bajkowy Mikołaj impreza świąteczna dedykowana mieszkańcom regionu podczas której m.in. realizowane są zlecenia dla miejscowych pracodawców na zakup i wydanie paczek pracowniczych dla dzieci (ok. 2 tys. szt.)
- Vital Sport Arena – tragi sportowe, podczas których odbyła się konferencja dla trenerów Warmińsko Mazurskiego Związku Piłki Nożnej, turniej piłki halowej Ostróda Cup i I Otwarte Mistrzostwa MMA Warmii i Mazur.

Poza działalnością targowo-wystawienniczą ważnym obszarem rozwoju Expo Mazury S.A. jest najem krótko i długoterminowy, a także organizacja eventów na zlecenie klienta w siedzibie Expo Mazury. W tym celu w ubiegłym roku powołano Centrum Kongresowo-Konferencyjne/Dział Najmu, będące integralną częścią Expo Mazury. Efekty działalności Centrum są już odczuwalne poprzez wzrost liczby wydarzeń zewnętrznych organizowanych w halach Expo Mazury. W 2018 roku zorganizowano 14 konferencji i eventów, w których wzięło udział łącznie 29 000 osób. Najważniejsze z nich to:

- Samorządowy Dzień Sołtysa, spotkanie 1500 sołtysów, udział w spotkaniu wzięt Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego Gustaw Marek Brzezina, który wręczył wyróżnienia sołtysom angażującym się w aktywizowanie społeczności lokalnych; spotkanie uświetnił występ Zespołu Pieśni i Tańca Kortowo.
- Arena Festival Film & Music – realizacja zewnętrzna Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych w Olsztynie, 4000 słuchaczy 3 dniowy festiwal muzyki filmowej w wykonaniu orkiestry symfonicznej z Filharmonii Warmińsko-Mazurskiej im. Feliksa Nowowiejskiego z Olsztyna.
- Konferencja Pracuj+ (produkcja własna Expo Mazury) - blisko 500 uczestników
- Piknik Firmowy Ostróda Yacht – ponad 2000 uczestników
- Procam Polska Sp. zo.o. – konferencja dla 400 uczestników
- Global Bussines Travel Polsand S.A – konferencja dla 100 uczestników

- Kongres Świadków Jehowy (4500 uczestników)
- Gala sportów walki „Sharks Atac” organizowana przez Expo Mazury w partnerstwie z MMA Team Ostróda, która zgromadziła kilkunastu sponsorów i ponad 900 widzów z płatnych biletów.
- Targi Spożywcze Aber – realizowane dla klienta zewnętrznego – sieci hurtowni spożywczych Aber (2000 zwiedzających ponad 100 wystawców).
- Tragi Motoryzacyjne AutoLand Expo – realizowane dla klienta zewnętrznego – ogólnopolskiego dystrybutora części samochodowych (80 wystawców i 12 000 zwiedzających)

W 2018 roku spółka podpisała także dwuletnią umowę najmu Hal 5 i 6 na rzecz Ikea Industry, na cele magazynowe. Umowa wchodzi w życie w lutym 2019 roku.

MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o.

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

ТОВ «МІРБУД»

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2018 skupiała się głównie na realizacji zakończonych w tym roku inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Brzezinach, Żyrardowie i Łowiczu. Przychody ze sprzedaży lokali w tych inwestycjach zostały rozpoznane w tym roku.

Prowadzona była również realizacja inwestycji których realizacja będzie kontynuowana w roku 2019 i następnym. Do tej grupy należą inwestycje w Skierniewicach, Żyrardowie, Zakopanem, Koninie, Rumii, Katowicach i Łodzi.

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

Na koniec 2018 roku spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w praktyce zakończyła sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycjach deweloperskich zlokalizowanych w Rawie Mazowieckiej przy ul. Katowickiej (osiedla domów jednorodzinnych), Brzezinach przy ul. Głowackiego (I etap Osiedla na Wzgórzu), Łowiczu przy ul. Medycznej 10 i 12 oraz w Skierniewicach przy ul. Kopernika 15A,.

Na dzień 31.12.2018r sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona była w 10 zakończonych inwestycjach, obejmujących 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie 141 lokali o powierzchni mieszkalnej 7,6 tys. m² PUM). Cztery z tych inwestycji zostały zakończone w roku 2018 (w Skierniewicach przy ul. Kopernika, w Brzezinach II etap Osiedla Wzgórzu, w Żyrardowie II etap Osiedla Okrzejówka i w Łowiczu przy ul. Medycznej 10).

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2018r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2018r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m ²	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	127	1
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzciska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wik	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	61	45
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Beryłowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	136	8
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	190	18
17	ŁOWICZ ul. Bonifratska	Wielorodzinne	25	1 398	24	1
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 929	192	45
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 758	34	0
20	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	Wielorodzinne	56	2 838	38	18
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II	Wielorodzinne	34	1 932	33	1
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
RAZEM			2 184	119 447	2 043	141

Spółka w 2018 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 376 lokali mieszkalnych o powierzchni 20,4 tys. m² PUM, w porównaniu do sprzedaży 369 lokali o powierzchni 18,7 tys. m² PUM w roku 2017.

Na dzień 31.12.2018r Spółka posiada do sprzedaży 141 gotowe lokale o powierzchni mieszkalnej 7,6 tys. m² PUM.

W ofercie Spółki znajduje się również 854 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 43,9 tys. m² PUM w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji. Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2018r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,8593	wielorodzinna	11 748	212
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usługowa	8 705	241
3	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap III	0,2230	wielorodzinna	3 977	70
4	KONIN ul. Berylowa Etap III	0,6771	wielorodzinna	5 998	122
5	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	0,3000	wielorodzinna	3 541	74
6	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinna	7 081	117
7	ŁÓDŹ ul. Jugosławińska Etap I	1,2598	domy jednorodzinne	2 831	18
RAZEM		4,8068		43 881	854

Marywilska 44 sp. z o.o.

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

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

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

Działalność Spółki polega na zarządzaniu obiektem Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o łącznej powierzchni najmu 62 126 m², obejmujące 1 348 lokali handlowych o powierzchniach od 20 m² do 1.870 m², które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

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

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

Na terenie oddanej do użytkowania na koniec 2017 roku inwestycji o nazwie Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni najmu 12.084 m² znajduje się 15 lokali handlowych o powierzchni od 80 m² do 2.268 m². Obiekt ten działa wg innej formuły niż Centrum Handlowe i nie konkuruje z Centrum. W gronie najemców dominują sklepy oferujące artykuły dla domu i ogrodu, ale także jest tu strefa rekreacyjno - sportowa i jest możliwość realizacji różnorodnych hobby. Znajdują się tam sklepy sieciowe oferujące artykuły wyposażenia

domu, ogrodu, materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz meble. W gronie najemców znajdują się: PSB Mrówka, JYSK, ABRA Meble, DYWANELLA, AT Oświetlenie, JETA Łazienki, Outletmedia RTV AGD, MK Meble, STOKKI HOME, Galeria Dobrych Mebli, ROMAX, Indian Meble oraz Park Trampolin JUMP ARENA.

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

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

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

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

Zrealizowano aranżację części wspólnych Parku Handlowego oraz zakupiono niezbędne wyposażenie.

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

W dniu 21.12.2018r zostało zawarte porozumienie z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji m. st. Warszawa w sprawie odpłatnego przekazania na rzecz MPWiK urządzeń kanalizacyjnych wybudowanych przez Spółkę.

JHM 1 Sp. z o.o.

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Przedsięwzięcie zostało rozpoczęte w roku 2011. Po zakończeniu procesu budowy i uzyskaniu pozwolenie na użytkowanie obiektu, w dniu 29.10.2012r dokonano odbioru obiektu handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą i w tym samym dniu nastąpiło wydanie przez Spółkę przedmiotu najmu najemcy – sieci handlowej NOMI branży „Dom i Ogród”.

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

JHM 2 Sp. z o.o.

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

Projektami inwestycyjnymi zrealizowanymi przez Spółkę był zakup pawilonów handlowych położonych w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze oraz budowa w Rumi niewielkiego centrum handlowego o charakterze *retail park* pod nazwą *Centrum Janowo*.

Centrum Janowo zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Królewskiego - inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A., której ostatni, trzeci etap jest w trakcie realizacji i zostanie oddany do użytkowania w ostatnim kwartale 2019r. Całe Osiedle liczy 555 lokali mieszkalnych i usługowych.

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

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

4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Grupa Kapitałowa MIRBUD realizuje strategię dotyczącą ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych opisaną w raporcie z działalności niefinansowej opublikowanym z Raportem Rocznym za 2019 r.

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

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

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD 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 %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	992 004	86,78	701 031	81,53
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	71 474	7,20	52 243	7,45
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	427 284	43,07	272 966	38,94
- roboty inżynieryjno-drogowe	493 247	49,72	375 821	53,61
Działalność deweloperska	97 872	8,56	95 840	11,15
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	45 299	3,96	42 014	4,89
Działalność wystawowo targowa	5 943	0,52	19 160	2,23
Pozostałe	2 010	0,18	1 811	0,20
SUMA	1 143 128	100,00	859 856	100,00

Wartość przychodów Grupy w 2018 roku względem 2017 roku uległa podwyższeniu o ok. 33%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie większych przychodów ze sprzedaży usług budowlano – montażowych w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych, robót inżynieryjno – drogowych.

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

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 50% tych usług (obniżenie udziału o ok. 4 p.p.

względem roku ubiegłego), oraz budynków, usługowych i handlowych generujący ok. 43% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 4 p.p. rok do roku). Mniejszy udział w sprzedaży miały usługi w segmencie budynków użytku publicznego, które stanowiły ok. 7% sprzedaży (utrzymanie udziału sprzedaży w tym segmencie na zbliżonym poziomie).

W okresie sprawozdawczym z uwagi na znaczny wzrost przychodów z usług budowlano-montażowych obniżeniu uległ udział przychodów z działalności deweloperskiej w całości sprzedaży o 2,6 p.p. i udział przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej o ok. 1 p.p.

W raportowanym okresie znacznemu obniżeniu uległ udział w przychodach ze sprzedaży przychodów z działalności wystawowo-targowej z 2,23% w 2017 roku do 0,52% w 2018r.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- realizacji kontraktów drogowych budowy obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-3, fragmentu drogi ekspresowej S-5, obwodnicy Bolkowa;
- znacznego wzrostu ilości i wartości realizowanych projektów magazynowo – logistycznych realizowanych na zlecenie międzynarodowych operatorów Panattoni, MLP (budowy w Pruszkowie, Gliwicach, Gdańsku, Radomsku, Szczecinie kontrakty o łącznej wartości ponad 370 mln zł);
- sprzedaży w roku 2018 roku przez JHM DEVELOPEMENT S.A. podmiot zależny Emitenta 376 lokali mieszkalnych i usługowych oraz domów jednorodzinnych;
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie, Skierniewicach, Rumii, Zakopanem (przychody podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- podwyższenia poziomu sprzedaży usług wynajmu nieruchomości;
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2018 - 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	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	56 401	5,69	51 144	7,30
- budynki mieszkalne	0	0	0	0,00
- budynki użytku publicznego	- 5 226	- 7,31	- 9 501	-18,19
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	30 936	7,24	27 868	10,21
- roboty inżynieryjno-drogowe	30 691	6,22	32 777	8,72
Działalność deweloperska	18 839	19,25	16 454	17,17
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	18 472	40,78	16 913	40,26
Działalność wystawowo-targowa	39	0,66	340	1,77
Pozostałe	-548	-27,24	-623	-34,38
SUMA	93 204	8,15	84 229	9,80

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w 2018r względem 2017r uległa obniżeniu o 1,65 p.p.. Co wynikało głównie z obniżenia, ze względu na uwarunkowania rynkowe, rentowności w segmencie usług budowlano – montażowych (obniżenie poziomu rentowności o 1,61 p.p.).

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

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

- podmioty komercyjne
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

Mimo dużego ożywienia w segmencie budowlanym w 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 zwiększała 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%).

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

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

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

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

W 2018 roku Spółka wzięła udział w 160 przetargach, z czego 33 zakończyły się podpisaniem umowy.

EXPO MAZURY S.A.

Rok 2018 roku nie przyniósł poprawy sytuacji Centrów Targowych. Nadal istniała duża konkurencja i presja cenowa obniżająca marże. Przykładem jest agresywna polityka Centrum Ptak Expo i Targów Poznańskich. Pomimo nowoczesnych i funkcjonalnych powierzchni wystawienniczych z uwagi na lokalizację Expo Mazury S.A. (Ostróda) Spółce trudno jest konkurować z ośrodkami Targowymi o ugruntowanej pozycji na rynku zlokalizowanymi w dużych ośrodkach miejskich.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że Spółka EXPO MAZURY S.A. z uwagi na szeroki zakres oferowanych usług oraz ich jakość, poparte wieloletnim doświadczeniem znajduje odbiorców swoich usług w każdym sektorze gospodarki. Bardzo często właśnie te czynniki, poparte pozytywną opinią o jakości świadczonych usług decydują o możliwości negocjacji pomiędzy nami a klientem i skutkują podpisaniem umowy korzystnej dla obu stron.

W Spółce nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

Dostawcy

MIRBUD S.A.



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

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

- poziom cen dostaw materiałów/towarów/usług oraz wynegocjowane terminy płatności;
- ocenę zdolności dostawcy do zrealizowania dostawy w zakresie i terminie wymaganym w zapotrzebowaniu materiałowym;
- ocenę zdolności podwykonawcy do zrealizowania usługi w zakresie i terminie wymaganym przez klienta;

- precyzyjne określenie wymagań dotyczących zamawianego materiału/towaru/usługi.

Spółka na każdy istotny produkt (materiał, usługę, wyrób) posiada nie mniej niż trzech dostawców. Takie działanie daje gwarancję świadczenia usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnienia ciągłości dostaw.

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego, udział spółki zależnej PBDiM Kobylarnia S.A. w kosztach sprzedaży MIRBUD S.A. przekroczył 11%. (MIRBUD S.A. posiada 100% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A.)

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

JHM DEVELOPMENT

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

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

4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

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

MIRBUD S.A.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2019 i lata następne wynosi 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 w postępowaniu na realizację zadania pod nazwą „Projekt i budowa 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 autostrady, poprzedni przetarg unieważniono w listopadzie 2018 r., gdy ze względu na przedłużające się postępowanie, MIRBUD S.A. odstąpił od zawarcia umowy pomimo złożenia najkorzystniejszej oferty. Poprzednia oferta MIRBUD S.A. była niższa o ok. 170 mln zł.

W dniu 1 kwietnia 2019r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu, 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., ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice i Przedsiębiorstwo Dróg i Mostów Kobyłarnia S.A., Kobyłarnia 8, 86-061 Brzoza. Wartość oferty: 667.692.363,55 zł brutto.

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

W omawianym okresie Spółka będzie realizowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz w dużych miastach takich jak Katowice, Bydgoszcz, Łódź i Gdańsk.

W części planowanych projektów, zlokalizowanych w Brzezinach, Koninie, Rumii, Skierniewicach i Żyrardowie, będą to kolejne etapy inwestycji zrealizowanych poprzednio.

Na dzień 31.12.2018r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 35,1 ha, przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną oraz komercyjną.

Uzupełniając posiadany bank ziemi w trakcie roku 2018 Spółka dokonała następujących zakupów gruntów pod przyszłe inwestycje:

- zakup w dniu 26.07.2018r działki budowlanej o powierzchni 4 137 m² położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca,
- zakup w dniu 05.07.2018r nieruchomości o powierzchni 6 627 m² położonej w Łodzi przy ul. Źródłowej
- zakup w dniu 23.08.2018r nieruchomości o powierzchni 3 139 m² położonej w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki
- zakup w dniu 27.12.2018r nieruchomości o powierzchni 17 063 m² położonej w Gdańsku przy ul. Wielkopolskiej

Na lata 2019 – 2021 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 9 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w sumie 1 316 lokali o powierzchni użytkowej 76,3 tys. m² PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach utrzymać osiągnięty w 2018 roku poziom sprzedaży lokali, a następnie stopniowo go zwiększać.

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

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

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m ²	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap V i VI	0,4094	wielorodzinna	4 094	72
2	KONIN ul. Beryłowa Etap IV i V	1,0125	wielorodzinna	8 827	177
3	ŁÓDŹ ul. Smugowa	0,8446	wielorodzinna	9 300	174
4	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,8503	mieszkaniowa i usługowa	15 535	281
5	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 750	32
6	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap II	3,7713	domy jednorodzinne	10 483	63
7	ŻYRARDÓW ul. Popiełuszki	0,3139	wielorodzinna	4 615	98
8	BYDGOSZCZ ul. Boh. Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 443	119
9	GDAŃSK ul. Wielkopolska	1,7063	wielorodzinna	15 220	300
RAZEM		9,4418		76 267	1 316

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

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

PBDiM Kobyłarnia S.A.

Działalność spółki w kolejnych latach koncentrować się będzie na dalszym rozwoju firmy. W celu umożliwienia realizacji tego założenia, głównym zadaniem na rok 2019 jest pozyskanie minimum dwóch dużych kontraktów, które zapewnią ciągłość produkcji i pozwolą na wykorzystanie obecnego i przyszłego potencjału firmy. Obecny portfel zamówień PBDiM KOBYLARNIA S.A. wynosi ok. 480 mln zł, w tym 350 mln przypada do realizacji w 2019 roku.

Program Budowy Dróg Krajowych zakłada powstanie w latach 2014-2023 (z perspektywą do 2025r), który przewiduje realizację ok. 3900 km autostrad i dróg ekspresowych. W 2019 GDDKIA planuje ogłosić przetargi na wykonanie 435 km dróg o wartości 20 mld zł.. Spółka aktywnie zabiega o kontrakty w tym segmencie, biorąc udział w ogłaszanych przetargach, jednak nie zawsze po otrzymaniu zawiadomienia o wyborze oferty decyduje się na podpisanie umowy.

W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum firm w celu uczestnictwa w przetargach na usługi budowlano – montażowe. Czynnikiem budowania wartości Spółki będzie wzrost efektywności

realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywicznych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez efektywne wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania.

EXPO MAZURY S.A.

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

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

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

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

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

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

W 2018 roku spółka podpisała także dwuletnią umowę najmu Hal 5 i 6 na rzecz Ikea Industry, na cele magazynowe. Umowa wchodzi w życie w lutym 2019 roku.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

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

Działania te obejmują:

- o poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych (obecnie wskaźnik komercjalizacji *Centrum Handlowego MARYWILSKA 44* oraz *Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44*), przy zachowaniu najlepszych do uzyskania na rynku warunków najmu,
- o poprawę ściągłości należności poprzez utrzymanie dobrych relacji z najemcami i współpracę z nimi w celu poprawy ich wyników,

- o podejmowanie działań w celu zapewnienia niskich kosztów eksploatacyjnych poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości,
- o optymalizację kosztów administracyjnych,
- o optymalizację kosztów finansowania poprzez zmniejszenie skali zadłużenie i jego refinansowanie,
- o prowadzenie działań promocyjno-reklamowych zgodnych z wewnętrznym planem marketingowym, którego głównym celem jest wsparcie sprzedaży *Centrum Handlowego MARYWILSKA 44* oraz dalszej komercjalizacji inwestycji *Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44*.

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

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju Spółki realizowane będą następujące zadania:

- o kontynuację wymiany dotychczasowego oświetlenia wnętrza budynku *CH MARYWILSKA 44* na oświetlenie LED
- o kontynuację remontów bieżące części wspólnych *CH MARYWILSKA 44* (wymiana posadzek, remont łazienek, częściowy remont membrany dachowej, modernizacja odwodnień liniowych na parkingu Centrum)
- o kontynuację remontu membrany dachowej
- o remont i zwiększenie powierzchni sektora gastronomii w Centrum Handlowym – zakończenie planowane jest w I kwartale 2019r
- o wybudowanie dodatkowego parkingu na 250 miejsc postojowych

Realizacja przeprowadzonych inwestycji w wpłynie na obniżenie kosztów bieżącego utrzymania Centrum. Budowa sieci wodno-kanalizacyjnej, wymiana oświetlenia, jak również wykonanie przyłącza energetycznego ma na celu optymalizację kosztów utrzymania użytkowanej nieruchomości. Przyłączenie *CH MARYWILSKA 44* do systemu sieci wodnej i kanalizacji Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa zapewni niezależność Centrum w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków. Optymalizacja kosztów eksploatacyjnych to również modernizacja oświetlenia Centrum.

Rozszerzenie kompleksu handlowo-usługowego o *Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44* jeszcze bardziej umacnia pozycję Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. na handlowej mapie zarówno Warszawy, jak również na rynku krajowym.

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

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 stanowi dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych branży spożywczej i „*Dom i Ogród*” oraz innych mniejszych najemców jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Spółki planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o bank ziemi będący w posiadaniu macierzystej spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

4.8. 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

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

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

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

W latach 2019 – 2021 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. planuje kontynuowanie i rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Brzezinach, Koninie, Łowiczu, Rumii, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanem) a także na zakupionych w roku 2018 działkach położonych w Bydgoszczy, Łodzi, Żyrardowie i Gdańsku, gdzie odbywa się przygotowanie dokumentacji dla projektów deweloperskich.

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

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

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

4.10. Czynniki ryzyka

Tabela: Możliwość wystąpienia ryzyk i ich znaczenie dla działalności Grupy

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

Zewnętrzne ryzyka finansowe

- zmiany stóp procentowych

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	237 085	245 690		
Pożyczki udzielone	478	2 978		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	237 563	248 668	-	-

- 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		Inne waluty	
	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				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	24 403	57 303		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	3 722	8 510		
Inne aktywa finansowe				
Razem	28 125	65 813	-	-

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

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

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

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

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

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

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

- w branży budowlanej

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

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

- w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy

utrzymywanie zaostrożonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

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

- nabywanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

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

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

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

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

- nagłe zmiany cen mieszkań

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

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

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

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

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

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

- w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

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

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

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

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organ administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień

planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategie Spółek przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub 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 Spółki przeprowadzą analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółki z Grupy będą zobowiązane do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:

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

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2018 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć,

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

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor (generalny wykonawca) jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z procesem produkcyjnym

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

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

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

4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.11.1. Kredyty i pożyczki

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w pierwszej połowie 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	Jednostka	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		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	18 100		WIBOR 1M+marża	30.06.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		9 719	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	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	125	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	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			
Razem kredyty i pożyczki				74 907	42 847	117 754		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Nazwa jednostki	Spółka	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	JHM S.A.	4 000	PLN			stopa referencyjna + marża	02.11.2020	hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM S.A.	2 700	PLN	1 425	900	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	PLN	1 653	287	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
ALIOR BANK	JHM S.A.	44 956	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2023	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM S.A.	35 725	PLN	9 980	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM S.A.	700	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	33 000	PLN	27 273	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	1 579	WIBOR 1M+marża	30.12.2019	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	8 263	606	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	19 298	3 088	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	30 000	PLN		1 684	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	30 000	PLN		4 357	WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.09.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki spółki zależne				67 892	15 774			

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

Na dzień 31.12.2018r spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.11.2. Pożyczki udzielone.

MIRBUD S.A.

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

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

Grupa JHM DEVELOPMENT S.A.

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

Tabela: Informacje o pożyczkach udzielonych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2018r

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

Pozostałe Spółki z Grupy nie udzielały pożyczek.

4.11.3. Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

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

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

Na dzień 31.12.2018r stan poręczeń 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	
dd-mm-rrrr				
Wobec jednostek powiązanych				
	-	-	-	-
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 S.A	30 000	1 684	30.09.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	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 S.A	3 000		30.03.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	21 143		15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	22 500		06.06.2020
Wobec pozostałych jednostek				
	-	-	-	-
Razem	-	422 790	79 400	-

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

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

Lp.	Na czyją rzecz	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 31.12.2018r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	1.939	31.12.2024

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

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 31.12.2018r

Lp	Na czyją rzecz	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 31.12.2018	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Santander Bank Polska S.A.	Gwarancja z tytułu kredytu	1 800	1 800	02.05.2028

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2018r. PBDiM Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2018r w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2018r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	35 000	-	12.02.2021r.
2	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	15 000	14 975	31.03.2020r.

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

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

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań

warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka dlatego też jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2018r – 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	194 667	187 988
Z tytułu usunięcia wad i usterek	82 980	99 667
<u>Razem</u>	<u>277 647</u>	<u>287 655</u>

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

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

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

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

W dniu 14.12.2018r Walne Zgromadzenie Udziałowców TOB «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.

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

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

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

5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

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

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

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

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk z AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. na okres od 05.09.2017 do 04.09.2018.

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

MIRBUD S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
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
2018-05-17	26.816	MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Budowa budynków magazynowych wraz z powierzchnią biurowo-socjalną i niezbędną infrastrukturą techniczną
2018-07-02	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
2018-09-11	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
2018-10-01	35 548	Gmina Miasto Świnoujście	Budowa kompleksu obiektów sportowych przy Centrum Edukacji Zawodowej i Turystyki w Świnoujściu wraz z rozbudową szkoły
2018-10-02	12 014	Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im Fryderyka Chopina w Brodnicy	Budowa Państwowej Szkoły Muzycznej I Stopnia im. Fryderyka Chopina w Brodnicy

(otrzymanie zwrotnie podpisanej umowy)		Fryderyka Chopina w Brodnicy	
2018-10-25	31 139	JHM Development S.A.	Wykonanie robót, polegających na wybudowaniu przy ulicy Jugosłowiańskiej 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.
2018-11-09	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. Kasprzycykiego na terenie TSSE EURO-PARK WISŁOSAN Podstrefa Stalowa Wola w formule zaprojektuj i wybuduj dla Agencji Rozwoju Przemysłu S.A.
2018-11-13	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 (...)
2018-11-27 (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 Produkcyjno-Logistyczno-Magazynowego Panattoni Europe z zapleczem socjalno biurowym oraz infrastrukturą techniczną i wewnętrznym układem drogowym w Zabrze.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2018-31.12.2018r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2018-02-09	4 109	Gmina - miasto Grudziądz ul. Ratuszowa 1 86-300 Grudziądz	Przebudowa ulicy Ikara w Grudziądzu w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa i przebudowa infrastruktury transportu publicznego wraz z zakupem taboru autobusowego w Grudziądzu”
2018-02-23	4 847	Powiat Włocławski ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek	Rozbudowa drogi powiatowej nr 2814C Samszyce-Izbica Kujawska

2018-03-06	2 544	Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, ul. Mazowiecka 14, 00-048 Warszawa	Remont drogi wojewódzkiej nr 540 w km 0+000 do km 4+211 (m. Bielsk - Żągoty).
2018-03-07	4 955	Gmina Margonin ul. Kościuszki 13, 64-830 Margonin	Budowa dróg na terenie gminy Margonin.
2018-03-12	3 246	Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy ul. Konarskiego 1-3 85-066 Bydgoszcz	Rozbudowa drogi powiatowej nr 1507C Włóki - Jaruzyn - Bydgoszcz.
2018-03-15	8 494	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszcz ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz	Roboty budowlane w zakresie remontów nawierzchni i robót poza jezdnią na drogach krajowych administrowanych przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy w latach 2018-2021 z podziałem na 2 części. CZĘŚĆ 1
2018-03-16	5 083	Gmina Osielsko ul. Szosa Gdańska 55A, 86-031 Osielsko	Budowa ścieżki rowerowej i oświetlenia na ul. Słonecznej w Żołędowie na odcinku ul. Kąty do Bydgoskiej oraz budowa ul. Kąty w Osielsku i Żołędowie do DK 5 oraz ul. Długiej do ul. Bocznej.
2018-03-16	4 201	Powiat Koniński Aleje 1 Maja 9; 62-510 Konin	Przebudowa drogi powiatowej nr 3180P na odcinku Wilczyn - Kownaty
2018-03-23	2 176	Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu 50-425 Wrocław ul. Krakowska 28	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 383 w Rościszowie wraz z chodnikiem w km 19+970 – 20+920.
2018-03-23	3 079	Gmina Dobrcz 86-022 Dobrcz, ul. Długa 50	Rozbudowa drogi powiatowej 1504C Trzebień-Niemcz-Bydgoszcz polegająca na wykonaniu ścieżki rowerowej na odcinku od Kotomierza do Nekli
2018-04-06	16 259	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a; 62-763 Poznań	Remont autostrady A2 Konin-Koło-Dąbie etap III na odcinku 10,3 km od km 272+000 do km 282+300
2018-04-20	4 503	Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu 50-425 Wrocław ul. Krakowska 28	Polepszenie stanu technicznego i bezpieczeństwa komunikacyjnego dróg wojewódzkich poprzez ich remont na terenie województwa dolnośląskiego” z podziałem na zadania Zadanie III - Remont odcinków dróg wojewódzkich na terenie gminy Wołów o łącznej długości około 10,147 km.
2018-04-24	3 079	Miasto Bydgoszcz Ul. Jezuicka 1 85-102 Bydgoszcz	Przebudowa i modernizacja nawierzchni ulic w Bydgoszczy w 2018 roku – pakiet I
2018-04-09	2 103	Gmina Wrocław pl. Nowy Targ 1-8 50-141 Wrocław	Przebudowę ronda na ul. Granicznej – „Węzeł Lotnisko” we Wrocławiu polegającą na wykonaniu połączeń „bypass”
2018-05-18	3 838	SPAW-TOR Sp. z o.o. ul. Stacyjna 32 30-851 Kraków	Przebudowa trasy tramwajowej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego na odcinku od ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego do ul. Chemicznej w systemie zaprojektuj-wybuduj

2018-06-12	12 356	Generalna Dyrekcja r Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Wrocław ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Zaprojektowanie i wykonanie remontu jezdni północnej autostrady A4 na odcinku Bielany Wrocławskie - Wrocław Wschód wraz z węzłami oraz odcinkami dróg krajowych nr 5 i 35
2018-06-27	12 925	Województwo Kujawsko – Pomorskie Plac Teatralny 2 87-100 Toruń	Przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 255 Pakość – Strzelno od km 0+005 do km 21+910 Etap I – Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 255 na odc. od km 0+005 do km 2+220, dł. 2,215 km”
2018-06-27	3 901	Miasto Bydgoszcz Ul. Jezuicka 1 85-102 Bydgoszcz	Przebudowa i modernizacja nawierzchni ulic w Bydgoszczy w 2018 roku – pakiet II
2018-06-28	7 952	Powiat Żniński ul. Potockiego 1, 88-400 Żnin	Przebudowa drogi powiatowej nr 2326C Janowiec Wlkp. - Rogowo od km 0+250 do km 5+290, dł. 5+010 km
2018-06-28	6 565	Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a 60-763 Poznań	Remont drogi krajowej nr 10 na odc. Okaliniec - Kosztowo oraz m. Ruda
2018-07-12	2 765	Generalna Dyrekcja r Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Wrocław ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Remont nawierzchni dróg krajowych na terenie Rejonu w Oleśnicy. Zadanie 1
2018-07-20	36 793	Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, ul. Mazowiecka 14, 00-048 Warszawa	Budowę drogi wojewódzkiej nr 577 (obwodnicy miejscowości Gąbin) na terenie gminy Gąbin
2018-08-01	2 048	Gmina Płużnica, Płużnica 60, 87-214 Płużnica	Przebudowa drogi gminnej nr 070138C w miejscowości Płużnica

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Najważniejsze umowy zawarte w okresie, który obejmuje sprawozdanie:

Tabela: Umowy zawarte przez Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT w okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018 r w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontraent	Przedmiot umowy
2018-02-21	46 442,9	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wykonanie robót polegających na wybudowaniu w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim PUM
2018-04-17	13 360	WAMA Polska sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie	Umowa na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną w Rumi przy ulicy Dębogórskiej 80
2018-07-05	5.461	MATTEO INVESTMENTS Sp. z o.o. Helenów Park sp. kom. z siedzibą w Łodzi	Umowy kupna, prawa własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,6916 ha położonej w Łodzi przy ulicach Smugowej i Źródłowej

2018-07-26	6 150	CHS COMPUTERS JACEK STIELOW BARBARA STIELOW Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie	Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca, o łącznej powierzchni 4.137 m ²
2018-10-25	31.139	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Umowę na wykonanie robót, polegających na wybudowaniu przy ulicy Jugosłowiańskiej 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
2018-12-27	8.083,98	Gmina Miasto Sopot	Umowa przeniesienia własności zawartej w wykonaniu umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,7063 ha położonej w Gdańsku Łostowice

W dniu 14.08.2018r, JHM DEVELOPMENT S.A. po dokonaniu redukcji zapisów, uchwałą nr XVI/2018 dokonał przydziału 10.500 Obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem Emisji jest dzień 14.08.2018r.

Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie ma wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta obligacji.

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu dzisiejszym oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach.

Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 14.08.2021 r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Emitent obligacji zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.”

EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez EXPO MAZURY S.A. w okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy netto w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
05.02.2018	49,6	Froneri Polska Sp. z o.o.	Wynajem powierzchni wystawienniczej niezabudowanej.
05.02.2018	91,05	Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego	Zapewnienie Sali konferencyjnej z kompleksowym zapleczem konferencyjnym podczas Samorządowego Dnia Softysa
29.03.2018	137,4	Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Wykonanie zabudowy stoiska na targach Food&Hotel Asia 2018 w Singapurze.
16.05.2018	102,4	Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Wykonanie zabudowy stoiska na targach AGROBALT w Wilnie
14.05.2018	169,9	Ostróda Yacht Sp. z o.o.	Najem części obiektu celem zorganizowania imprezy firmowej
10.09.2018	103,25	Skarb Państwa – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Wykonanie zabudowy wspólnego stoiska MRiRW, ARiMR, KOWR, KRUS podczas Międzynarodowej Wystawy Rolniczej AGRO SHOW
05.10.2018	48,8	EXPOSURE BARTOSZ BARANOWSKI	Wykonanie zabudowy targowej na targach SIAL PARIS 2018 w Paryżu
09.10.2018	109,8	Skarb Państwa – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Wykonanie zabudowy stoiska Kazachstan
18.10.2018	239 miesięcznie	Ikea Indrusty Poland Sp. z o.o.	Umowa najmu Hal 5 i 6 na cele magazynowe obowiązuje od 18.02.2019

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

MIRBUD S.A.

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2019-01-17	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. z siedzibą w Warszawie	Budowa obiektu handlowego pn. „Park Handlowy Stop Shop”
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 Kamieński (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 Kobylarnia S.A. Wartość oferty: 667.692.363,55 zł brutto.

PBDIM KOBYLARNIA S.A.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
01.03.2019	6 625	Gmina Nowa Sól – Miasto	Rozbudowa drogi gminnej nr 102402F ul. A. Fredry w Nowej Soli.
07.03.2019	2 436	Powiat Średzki	Przebudowa i modernizacji drogi powiatowej nr 2091D od Udanina do Konar wraz z chodnikami i ścieżką bitumiczną Udanin-Piekary (etap I)

JHM DEVELOPMENT S.A.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
26.02.2019	28 920	Bank Ochrony Środowiska S.A.	umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto drugiego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Osiedle Twoja Dolina w Katowicach
26.02.2019	570	Bank Ochrony Środowiska S.A.	obrotowy kredyt odnawialny przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją drugiego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Osiedle Twoja Dolina w Katowicach

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

EXPO MAZURY S.A.

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

Nie wystąpiły.

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

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

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2018.

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

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

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

Czynników zewnętrznych

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

Czynników wewnętrznych

- dobrej kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2019 – 2020,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2019 – 2020,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumi, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,

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

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

- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 9 103 tys. zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności
- RADMAX P Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 2 681 tys.zł. Emitent zlecił egzekwowanie należności Komornikowi Sądowemu.
- F-Grup Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 8 934 tys. zł. Dłużnik jest w upadłości. W dniu 09.11.2018r Syndyk masy upadłościowej złożył w Sądzie listę uznanych wierzytelności F-Group w łącznej kwocie 33.152 tys. zł. w tym wierzytelności MIRBUD S.A. wobec upadłego zostały uznane w łącznej kwocie 8.934 tys. zł. Opierając się na wcześniejszych wyliczeniach Zarządcy Przymusowego, wartość masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k.a szacowana jest w przypadku sprzedaży wymuszonej na kwotę nie niższą niż 58.100.000,00 zł, co pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli. 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 ściągłości należności przeterminowanych powyżej 365 dni i oszacowania ryzyka dokonał analizy ww. zakresie w oparciu o dane za lata 2015-2017. W wyniku analizy ustalono, że w badanym okresie Emitent odzyskał wszystkie należności z tego przedziału wiekowego.

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

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

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

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

Zarząd Spółki MIRBUD S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

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

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

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

11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

11.1. Akcjonariat

11.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018r 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.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11.05.2018r, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło z zysku netto w kwocie 7.357 tys. zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076 tys. zł tj. 0,03 zł brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.281 tys. zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31.07.2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30.09.2018r.

Dywidenda została wypłacona w całości dnia 28.09.2018r. Pozostałe Spółki z Grupy nie wypłacały ani nie deklarowały wypłaty dywidendy.

11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

11.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 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%
Razem	82 492 500	100,00%	82 492 500	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	34 159 333	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%
Razem	82 492 500	100,00%	82 492 500	100,00%

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 Fi 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 niższa 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

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2018r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000,00 złotych i jest podzielony na 10 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 31 grudnia 2018 roku.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każdy.

Struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień 31.12.2018r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2018r

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 800 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 31.12.2018r wynosiła 70 000 tys. zł, a jedynym udziałowcem jest Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2018 roku

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2018r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 9 000,65 tys. zł (dziewięć milionów sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzielił się na 180 013 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2018 roku

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2018r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2018 roku

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

EXPO MAZURY S.A.

W dniu 04.12.2017 roku Aktem notarialnym (Rep. A nr 3430/2017) ustanowiono uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 27.072.000,00 w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „E” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1 PLN każda, akcje zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej podmiotom wskazanym przez Zarząd Spółki. Umowy ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zwarte nie później niż 21.05.2018.

W dniu 17.05.2018 roku Aktem notarialnym (Rep. A nr 4674/2018) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Expo Mazury S.A. uchyliło uchwały nr 1, nr 2 i nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Expo Mazury S.A. z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego.

W dniu 17 maja 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY SPÓŁKA AKCYJNA podjęło uchwałę nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w trybie subskrypcji prywatnej Spółki, mocą której podwyższono kapitał zakładowy Spółki poprzez emisję 9 000 000 (słownie: dziewięć milionów) akcji zwykłych imiennych serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.

W dniu 17 maja 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY SPÓŁKA AKCYJNA podjęło uchwałę nr 3 w sprawie zmiany statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego, mocą której zmieniono § 7 ust. 1 oraz § 8 ust. 1 statutu Spółki.

Dnia 17 maja 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY SPÓŁKA AKCYJNA podjęło uchwałę nr 4 w sprawie wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, mocą której pozbawiono w całości dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii „E”.

Umowy o objęcie akcji serii „E” ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zwarte nie później niż 31.07.2018.

Na dzień 31.12.2018 ustalona kwota z podwyższenia kapitału została wpłacona. Kapitał został zarejestrowany dnia 07.09.2018.

W dniu 31.10.2018 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 4082/2018) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna działając na podstawie art. 444 – 447 ustawy z dnia 15.09.2000r. (Kodeks spółek handlowych Dz.U. z 2017r. poz. 1577 ze zm.) jak również na podstawie § 9¹ Statutu Spółki podjął uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 125.928.000,00 zł do kwoty 132.928.000,00 zł tj. o kwotę 7.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 7.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „F” o wartości nominalnej 1,00 zł każda Akcja. W związku z uchwałą nr 13 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 29.10.2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na pozbawienie przez Zarząd dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji zwykłych serii „F” w całości w ramach subskrypcji prywatnej.

Na dzień 31.12.2018 ustalona kwota z podwyższenia kapitału nie została wpłacona. Kapitał nie został zarejestrowany.

Dnia 31.10.2018 oraz dnia 09.11.2018 na wniosek z 30.10.2018 oraz 08.11.2018 złożony przez spółkę MIRBUD S.A. z siedziba w Skierniewicach dokonano zmiany w księdze akcyjnej Spółki Expo Mazury poprzez wpis informacji o ustanowieniu zastawu rejestrowego na akcjach imiennych w ilości 83.000.000 o wartości nominalnej 1,00 zł każda należących do MIRBUD S.A. na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A.

Na dzień 31.12.2018r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 125 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	21 428 000	1,00 zł	21 428 000	gotówka	17.04.2014r.
2	B	64 000 000	1,00 zł	64 000 000	gotówka	25.11.2015r..
3	C	11 500 000	1,00 zł	11 500 000	gotówka	03.10.2016r.
4	D	20 000 000	1,00 zł	20 000 000	gotówka	26.05.2017r.
4	E	9 000 000	1,00 zł	9 000 000	gotówka	07.09.2018r.
Razem		125 928 000		125 928 000		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2018 roku była następująca:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	83 000 000	65,91%	83 000 000	65,91%
GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	100	0,00%	100	0,00%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	39 427 900	31,31%	39 427 900	31,31%
MARYWILSKA 44 SP. Z O.O.	3 500 000	2,78%	3 500 000	2,78%
RAZEM	125 928 000	100,00 %	125 928 000	100,00 %

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

MIRBUD S.A.

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

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

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	34 159 333 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 415 933,3zł	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		34 159 372 akcji	41,41%

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

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	34 159 333 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 415 933,3zł	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		34 159 372 akcji	41,41%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

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

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2018

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

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

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

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

Na dzień 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 Spółek.

11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2018r 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.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

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

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

Skład i zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT 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
Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej (do 10.04.2018)
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Kosonóg	Członek Rady Nadzorczej
Radostaw Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

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

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Andrzej Ładyński	Prezes Zarządu
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Zdzisław Stoiński	Członek Zarządu (do 31.08.2018)
Tomasz Jaśkiewicz	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Podemski	Członek Rady Nadzorczej

EXPO MAZURY S.A.

W okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018. Zarząd EXPO MAZURY S.A. nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Beata Mały-Kaczanowska	Prezes Zarządu
Katarzyna Jursza	Członek Zarządu

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018r.

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r Zarząd MARYWILSKA 44 sp. z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018

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

JHM 1 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2018r do 30.06.2018r Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pan Sławomir Siedlarski - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2018r do 30.06.2018r Zarząd JHM 2 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pani Regina Biskupska - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

11.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2018r–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
RAZEM		3 479					291	953	4 723

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
RAZEM		3 514					540	525	4 578

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.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018 przedstawia poniższa tabela .

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

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	1.028	0	0	0	0	1.028
Rada Nadzorcza	108	0	0	0	0	108
łącznie	1.136	0	0	0	0	1.136

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w PBDiM KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2018–31.12.2018r

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania i zatrudnienia	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	1 741	0	0	0	0	1 741
Rada Nadzorcza	55	0	0	0	0	55
Razem	1 796	0	0	0	0	1 796

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018–31.12.2018r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	900	0	0	0	0	900
Rada Nadzorcza	81	0	0	0	0	81
łącznie	981	0	0	0	0	981

EXPO MAZURY S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w EXPO MAZURY S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2018–31.12.2018r

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterem	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	348	0	0	0	0	348
Rada Nadzorcza	60	0	0	0	0	60
łącznie	408	0	0	0	0	408

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018 - 31.12.2018 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018 - 31.12.2018 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

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

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

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

Na 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. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2018r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	286	77
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	300	46
JHM DEVELOPMENT S.A.	21	
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
EXPO MAZURY S.A.	25	13
ТОВ «МІРБУД»	0	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2018r 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. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

11.10. Polityka różnorodności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 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

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	33 839 477	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, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na **dwadzieścia sześć** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej i zawierać treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na **trzydzieści jeden** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej, nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem tego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd jest

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

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

Zgodnie z §4 Regulaminu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego obradami w sposób zapewniający sprawne i zgodne z prawem przeprowadzenie obrad i podjęcie uchwał przewidzianych przyjętym porządkiem obrad. Zgodnie z §5 Regulaminu, niezwłocznie po podpisaniu listy obecności Przewodniczący zarządza jej wyłożenie do wglądu akcjonariuszy. Lista obecności winna zawierać spis uczestników Walnego Zgromadzenia to jest akcjonariuszy, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników z podaniem ilości akcji i przypadających na nie głosów. Każdy uprawniony do udziału w

Walnym Zgromadzeniu winien podpisać się na liście obecności, przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy uprawnionych akcjonariuszy winni złożyć oryginały pełnomocnictw na piśmie lub kopie pełnomocnictw uwierzytelnione notarialnie. Lista obecności jest dostępna do wglądu przez cały czas obrad Walnego Zgromadzenia. Na listę obecności należy wpisać akcjonariusza lub jego przedstawiciela, pominiętego w liście akcjonariuszy, jeżeli przybył on na Walne Zgromadzenie i wykaże, że przysługuje mu prawo uczestnictwa w obradach. Podobnie należy uzupełnić listę, jeżeli już po jej podpisaniu przez Przewodniczącego zgłoszą się następni akcjonariusze uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W razie gdy osoba uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby. Po każdej zmianie w składzie uczestników Walnego Zgromadzenia Przewodniczący ponownie podpisuje listę obecności. Celem dodatkowego sprawdzenia listy obecności Walne Zgromadzenie może powołać komisję w składzie co najmniej trzyosobowym. Jeśli z wnioskiem takim wystąpią akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą akcji kapitału akcyjnego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu komisja musi być powołana. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

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

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

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 Varitekście (2001-2009), dyrektor łódzkiego oddziału Energoexportu oraz dyrektor ds. produkcji i członek zarządu spółki Budmatpol. Jest absolwentem Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Łódzkiej.

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

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

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

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

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

- 1) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
- 2) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,

- 3) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

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

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.

Krystyna Lachowicz – Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

1) - 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 przeprowadzając 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

