



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
1 STYCZNIA – 31 GRUDNIA 2019 r.**

| | | |
|---------|---|----|
| 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 | 16 |
| 3.1. | Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 31.12.2019r i 31.12.2018r. | 16 |
| 3.2. | Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością | 19 |
| 4. | DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU | 21 |
| 4.1. | Charakterystyka rynku | 21 |
| 4.2. | Perspektywy rynku | 23 |
| 4.3. | Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w 2019r. | 25 |
| 4.3.1 | Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących | 25 |
| 4.4. | Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu | 33 |
| 4.5. | Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy | 33 |
| 4.6. | Informacje o rynkach zbytu i dostaw | 35 |
| 4.6.1. | Odbiorcy | 35 |
| 4.6.2. | Dostawcy | 38 |
| 4.7. | Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD | 39 |
| 4.8. | Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych | 45 |
| 4.9. | Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych | 45 |
| 4.10. | Czynniki ryzyka | 46 |
| 4.11. | Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach | 58 |
| 4.11.1. | Kredyty i pożyczki | 58 |
| 4.11.2. | Pożyczki udzielone | 61 |
| 4.11.3. | Poręczenia i gwarancje | 61 |
| 4.12. | Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji | 64 |
| 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. | 66 |
| 5. | NAJWAŻNIEJSZE UMOWY | 67 |
| 5.1. | Umowy ubezpieczenia | 67 |
| 5.2. | Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej | 67 |
| 5.3. | Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe | 70 |
| 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 | 74 |
| 7. | OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE | 74 |
| 8. | CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU | 74 |
| 9. | ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ..... | 76 |
| 10. | OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYSKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH | 76 |
| 11. | INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE..... | 77 |
| 11.1. | Akcjonariat..... | 77 |
| 11.1.1. | Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2019r do 31.12.2019r. | 77 |
| 11.1.2. | Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych | 77 |
| 11.1.3. | Akcje i udziały Spółek Grupy..... | 77 |
| 11.1.4. | Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta..... | 83 |
| 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 | 84 |
| 11.1.6. | Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych | 84 |
| 11.2. | Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2019r. | 84 |
| 11.3. | Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem..... | 84 |
| 11.4. | Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy | 84 |
| 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. | 88 |
| 11.6. | Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących | 89 |
| 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;..... | 92 |
| 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, | 92 |
| 11.7. | Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A. | 92 |
| 11.8. | Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki..... | 92 |
| 11.9. | Pracownicy..... | 92 |
| 11.10. | Polityka różnorodności | 93 |
| 11.11. | Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych ... | 93 |
| 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..... | 94 |
| 12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A..... | 95 |
| 12.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A. | 95 |
| 12.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady..... | 95 |
| 12.1. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych | 97 |
| 12.2. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji | 97 |
| 12.3. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień | 98 |
| 12.4. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu..... | 98 |
| 12.5. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych..... | 98 |
| 12.6. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A. | 98 |
| 12.7. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. | 98 |
| 12.8. Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających | 102 |
| 12.9. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A..... | 104 |
| 12.10. Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD | 110 |
| 12.11. Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. oraz Grupy Kapitałowej MIRBUD..... | 110 |
| 13. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH. | 112 |

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 rok 2019.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia 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. - 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 niemieskalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2019r wynosi 304.380,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.12.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 264.877,09 zł.



| | |
|-------------------------------|---|
| 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: | ul. Oleny Telihy 6, budynek 8, pok. 302, 04112 Kyiv, |
| Kraj siedziby: | Ukraina |

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – EXPO MAZURY 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.

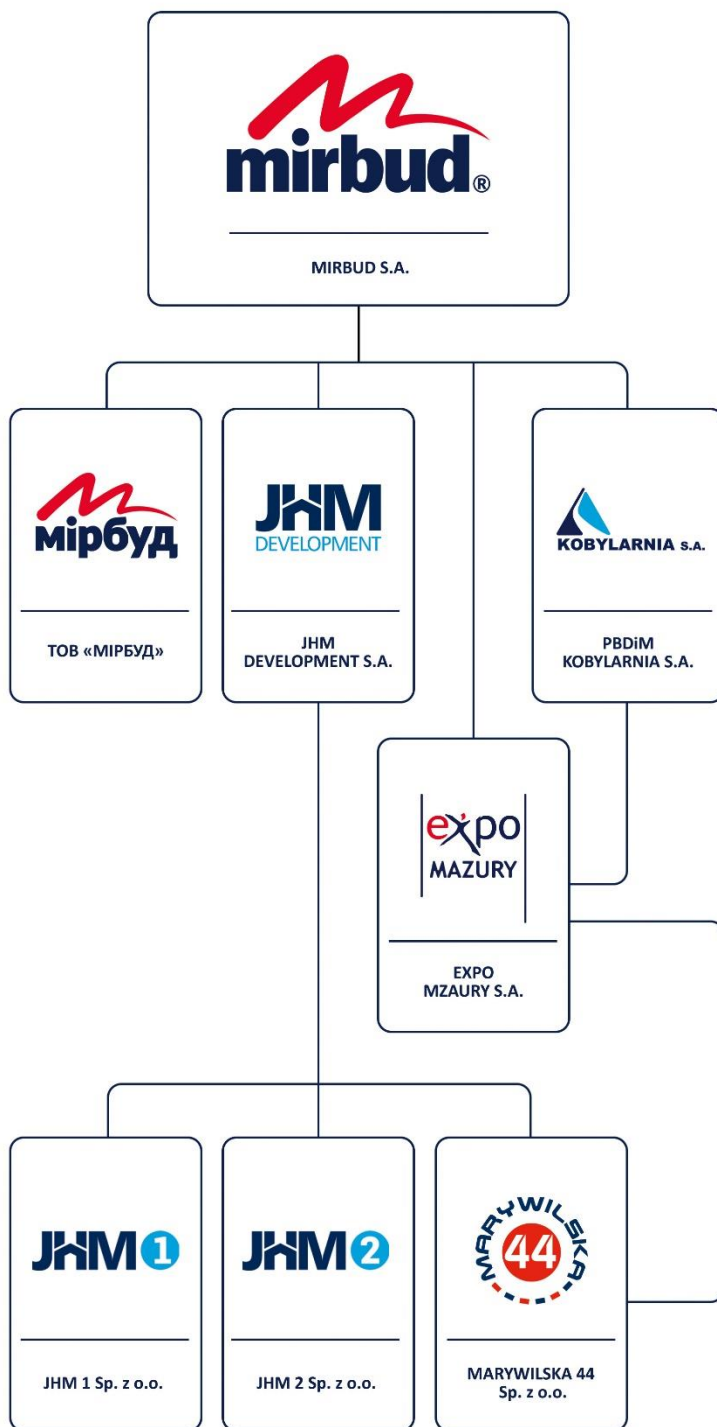
| | |
|-------------------------------|---|
| Pełna nazwa jednostki: | JHM 1 Sp. z o.o. |
| Siedziba jednostki: | Skierniewice |
| Forma prawna: | spółka z ograniczoną odpowiedzialnością |
| NIP: | 836-185-59-68 |
| REGON: | 101288135 |
| Dane adresowe: | ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice |
| 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 31.12.2019r.



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2019r

| Nazwa podmiotu | Kapitał zakładowy w tys. zł. | Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym |
|-----------------------|---------------------------------|---|
| JHM DEVELOPMENT S.A. | 173 000 | 100% |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | 21 000 | 100% |
| EXPO MAZURY S.A*. | 132 928 | 67,71% |
| ТОВ «МІРБУД» | 304 | 100% |

*Łączny udział bezpośredni i pośredni MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym 100%

JHM DEVELOPEMENT S.A.

W dniu 12 lipca 2019r w wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki zależnej Emitenta JHM DEVELOPMENT S.A. („Spółka Zależna”), będących wynikiem przeprowadzonego przez Emitenta skupu akcji Spółki Zależnej, Emitent nabył 1.939.926 (słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć) akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 2,80 procent wszystkich jej akcji.

W dniu 24 września 2019 r. w wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki zależnej Emitenta JHM DEVELOPMENT S.A. („Spółka Zależna”), będących wynikiem przeprowadzonego przez Emitenta skupu akcji Spółki Zależnej, Emitent nabył 4.304.984 (słownie: cztery miliony trzysta cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery) akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 6,22 procent wszystkich jej akcji.

Natomiast pod datą 20 grudnia 2019 r. w wyniku rozliczenia przymusowego wykupu akcji spółki zależnej Emitenta JHM DEVELOPMENT S.A., Emitent nabył 3.022.758 (słownie: trzy miliony dwadzieścia dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt osiem) akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 4,37 procent wszystkich jej akcji.

W wyniku powyższych transakcji Emitent na dzień 20 grudnia 2019 r. osiągnął 100,00% akcji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

26 kwietnia 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A. uchwałą Nr 17/2019 (Repertorium A nr 3761/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 6.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 20 maja 2019 r. W dniu 31.07.2019 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 6.000.000,00 zł. Akcje nowej emisji w całości objęte zostały przez MIRBUD S.A.

17 czerwca 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 4/2019 (Repertorium A nr 5323/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 6.000.000,00 zł do kwoty 11.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii D o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 05 sierpnia 2019 r. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A. W dniu 27.08.2019r Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nie dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 11.000.000,00 zł.

11 września 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 7615/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 11.000.000,00 zł do kwoty 16.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii E o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A..

30 września 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 8212/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 16.000.000,00 zł do kwoty 21.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii F o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A..

09 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 10321/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 21.000.000,00 zł do kwoty 25.000.000,00 zł poprzez emisję 40.000.000 akcji imiennych serii G o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A.. Wpis podwyższenia kapitału do KRS nastąpił pod datą 19 lutego 2020 r.

EXPO MAZURY S.A.

W dniu 10 sierpnia 2018r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 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 docelowego.

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

W dniu 16 maja 2019r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego.

W dniu 26 kwietnia 2019 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 3768/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 137.928.000,00 zł tj. o kwotę 7.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja. Przedmiotowe podwyższenie kapitału nie zostało w całości opłacone zatem nie zostało również zarejestrowane.

W dniu 15 listopada 2019 r. Aktem Notarialnym (Rep. A nr 4957/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 135.928,00 zł tj. o kwotę 3.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda Akcja. Wpisu podwyższenia kapitału w KRS Sąd dokonał pod datą 22 stycznia 2020 r.

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2019r wynosi 304.380,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.12.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 264.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2019r

| 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% |

* Różnica jest wynikiem umorzenia udziałów o wartości nominalnej w kwocie 3.010 tys. PLN

Tabela: Struktura udziałów Marywilka 44 Sp. z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2019r

| Nazwa podmiotu | Kapitał zakładowy w tys. zł | Udział w kapitale zakładowym |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| EXPO MAZURY S.A. | 3 500 | 2,57% |

Tabela: Struktura udziałów PBDiM Kobylnia S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2019r

| Nazwa podmiotu | Kapitał zakładowy w tys. zł | Udział w kapitale zakładowym |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| EXPO MAZURY S.A. | 39 427,9 | 29,01% |

Przedmiot działalności



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

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

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

MIRBUD S.A. gwarantuje najwyższą jakość usług, sprawną organizację, szybkie tempo prac w oparciu o najwyższe standardy oraz profesjonalną kadrę techniczną. Podstawowym przedmiotem działalności

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

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



Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. to spółka zależna MIRBUD S.A., specjalizująca się w kompleksowym wykonawstwie robót drogowych i mostowych. Jest również producentem mas mineralno-bitumicznych i betonowych, posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

- Kobylarni - wytwórnia Teltomat o wydajności 240 Mg/h oraz wytwórnia Teltomat 120 o wydajności 160Mg/h,
- Bogusławicach – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h,
- Miękinii koło Wrocławia -wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/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 jednostki zależnej **TOB «MIRБУД»**. 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
- Najem powierzchni krótko i długo terminowy

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



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

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



Spółka **Marywilska 44 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 31.12.2019r i 31.12.2018r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018 roku w tys. zł.

| Wyszczególnienie | 31.12.2019 | % udział w całości aktywów | 31.12.2018 | % udział w całości aktywów | Zmiana w tys. zł | Zmiana w % |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------------|
| Aktywa trwałe, w tym: | 518 632 | 45% | 515 431 | 48% | 3 201 | 1% |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 217 546 | 19% | 207 041 | 19% | 10 505 | 5% |
| Nieruchomości inwestycyjne | 249 649 | 22% | 254 064 | 24% | - 4 415 | 0% |
| Wartości niematerialne | 15 496 | 1% | 16 159 | 1% | - 663 | -4% |
| Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 482 | 0% | 339 | 0% | 143 | 0% |
| Inwestycje wyceniane metodą praw własności | 0 | 0% | 0 | 0% | - | 0% |
| Długoterminowe należności handlowe i pozostałe | 12 276 | 1% | 14 482 | 1% | - 2 206 | |
| aktywa biologiczne | 0 | 0% | 0 | 0% | - | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 23 061 | 2% | 22 293 | 2% | 768 | 3% |
| Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe | 122 | 0% | 1 053 | 0% | - 931 | -88% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 627 799 | 55% | 564 127 | 52% | 63 672 | 11% |
| Zapasy | 260 958 | 23% | 216 939 | 20% | 44 019 | 20% |
| Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego | 0 | 0% | 0 | 0% | - | 0% |
| Należności handlowe i pozostałe należności | 256 792 | 22% | 279 303 | 26% | - 22 511 | -8% |
| Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 0 | 0% | 478 | 0% | -478 | -100% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 108 151 | 9% | 64 145 | 6% | 44006 | 69% |
| Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane | 1 898 | 0% | 3 262 | 0% | -1364 | -42% |
| aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | - | 0% | - | 0% | 0 | |
| A k t y w a r a z e m | 1 146 431 | 100% | 1 079 558 | 100% | 66 873 | 6% |

Na dzień 31.12.2019r w porównaniu do końca roku 2018 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 31.12.2019r. 55% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 3 p.p. względem końca roku 2018).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 22% aktywów ogółem (spadek udziału w całości aktywów o 4 p.p. w stosunku do roku 2018) 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 2018 i stanowi 23% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 9% aktywów Grupy.

Aktywa trwałe stanowią na dzień 31.12.2020r 45% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 3 p.p. w stosunku do końca 2018r).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 19% aktywów (udział w sumie bilansowej bez zmian versus rok 2018) 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 22% aktywów ogółem (spadek udziału o 2 p.p. względem roku 2018)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- oddaniem do użytkowania w ostatnim kwartale 2019r inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Rumi i Koninie (wzrost wyrobów gotowych o ok. 47 mln zł)
- otrzymaniem przez MIRBUD S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych (budowa fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna) w łącznej kwocie 75,6 mln zł netto.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018 roku w tys. zł.

| Wyszczególnienie | 31.12.2019 | % udział w całości pasywów | 31.12.2018 | % udział w całości pasywów | Zmiana w tys. zł | Zmiana w % |
|--|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|------------------|------------|
| Kapitał własny | 405 250 | 35% | 382 622 | 35% | 22 628 | 6% |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | 9 174 | 1% | 8 249 | 1% | 925 | 11% |
| Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki) | 28 124 | 2% | 24 644 | 2% | 3 480 | 14% |
| Pozostałe kapitały | 367 952 | 32% | 293 073 | 27% | 74 879 | 26% |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | 0 | 0% | 56 656 | 5% | -56 656 | -100% |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 347 178 | 30% | 274 641 | 25% | 72 537 | 26% |
| - Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 34 180 | 3% | 30 859 | 3% | 3 321 | 11% |
| - pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe | 3 221 | 0% | 2 526 | 0% | 695 | 28% |
| - długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 164 322 | 14% | 170 196 | 16% | -5 874 | -3% |
| - długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe | 122 115 | 11% | 47 720 | 4% | 74 395 | 156% |
| - inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane | 23 340 | 2% | 23 340 | 2% | 0 | 0% |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 394 003 | 34% | 422 295 | 39% | -28 292 | -7% |
| - Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe | 3 147 | 0% | 3 267 | 0% | -120 | -4% |
| - krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 98 219 | 9% | 66 889 | 6% | 31 330 | 47% |

| | | | | | | |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|---------------|-------------|
| - zobowiązania handlowe i pozostałe | 263 366 | 23% | 322 839 | 30% | -59 473 | -18% |
| - zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 2 410 | 0% | 2 709 | 0% | -299 | -11% |
| Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane | 26 861 | 2% | 26 591 | 2% | 270 | 0% |
| Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Pasywa razem | 1 146 431 | 100% | 1 079 558 | 100% | 66 873 | 6,2% |

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 35% finansowana ze środków własnych, natomiast w 65% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 30% (wzrost udziału w stosunku do 2018r. o 5 p.p.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zmniejszeniu o 5 p.p. względem roku 2018 i kształtował się na poziomie 34%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A.;
- otrzymaniem przez MIRBUD S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych (budowa fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna) w łącznej kwocie 75,6 mln zł netto, które zostaną rozliczone w znacznej części okresie powyżej 12 m-cy;
- osiągnięcia poprzez skup akcji i przymusowy wykup akcji spółki zależnej udziału 100% w JHM DEVELOPEMENT S.A.;
- zwiększenia wykorzystania długoterminowych kredytów na inwestycje deweloperskie;
- zwiększenia wykorzystania przez PBDiM Kobylarnia kredytów udzielonych na realizację kontraktów drogowych;
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych;
- w związku z zaawansowaniem prac budowlanych przy projektach deweloperskich zwiększenie kwoty wpłat nabywców lokali mieszkalnych do JHM DEVELOPEMENT S.A. z tytułu umów deweloperskich.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2019r do 31.12.2019r i 01.01.2018r do 31.12.2018r. w tys. zł

| Wyszczególnienie | Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 | Rentowność | Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 | Rentowność | Zmiana w tys. zł | Zmiana w % |
|---------------------------|--|------------|--|------------|---------------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży | 949 104 | ----- | 1 143 128 | ----- | -194 024 | -17% |
| Zysk ze sprzedaży | 100 572 | 10,60% | 93 204 | 8,15% | 7 368 | 8% |
| Zysk operacyjny EBIT | 52 218 | 5,50% | 51 046 | 4,47% | 1 172 | 2% |
| Zysk przed opodatkowaniem | 36 995 | 3,90% | 33 411 | 2,92% | 3 584 | 11% |
| Zysk netto | 28 124 | 2,96% | 27 036 | 2,37% | 1 088 | 4% |

W 2019 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 17% niższe niż w roku 2018. Co wynikało głównie z znacznego spadku przychodów ze sprzedaży z działalności budowlano – montażowej w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych i robót inżynieryjno-drogowych. Rentowność ze sprzedaży w tym okresie wzrosła o 2,45 p.p. w stosunku do roku 2018, natomiast rentowność netto była wyższa o 0,59 p.p niż w 2018 roku.

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 2019r wpływ miały:

- utrzymanie rentowności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.;
- obniżenie rentowności kontraktów drogowych realizowanych przez PBDiM KOBYLARNIA S.A., których zakończenie realizacji przypadało na rok 2019 lub pierwszą połowę roku 2020r.;
- utrzymanie wysokiej rentowności Spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o..

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością

Zarządzanie zasobami finansowymi grupy Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 65% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

- kredyty,
- pożyczki,
- zaliczki,
- leasing,
- factoring.

Spółki dokładają starań by finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o instytucję finansującą jak i wykorzystywane produkty finansowe.

Za zarządzanie płynnością finansową w Grupie odpowiada Zarząd Jednostki Dominującej. Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością w Grupie są:

- zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności Grupy,
- ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy,
- efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym,
- koordynowanie przez Jednostkę Dominującą procesów zarządzania płynnością finansową w spółkach Grupy.

Są one realizowane w reakcji na zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne i gospodarcze poprzez efektywne zarządzanie ryzykiem kredytowym, stopy procentowej i walutowym.

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.

Monitorowanie efektywności zarządzania zasobami finansowymi odbywa się m.in. przy wykorzystaniu poniższych wskaźników:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy MIRBUD

| Wyszczególnienie | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i> | 0,65 | 0,65 |
| Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i> | 0,30 | 0,25 |
| Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i> | 0,34 | 0,39 |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i> | 1,83 | 1,82 |

W raportowanym okresie poziom zadłużenia utrzymał się na niezmiennym poziomie, natomiast zmianie uległa jego struktura (wzrósł o 5 p.p. udział zadłużenia długoterminowego a obniżył się udział zadłużenia krótkoterminowego) co wynikało z:

- otrzymaniem przez MIRBUD S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych (budowa fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna) w łącznej kwocie 75,6 mln zł netto, które zostaną rozliczone w znacznej części okresie powyżej 12 m-cy;
- stopniowego wykorzystywania przez JHM DEVELOPMENT S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji inwestycji deweloperskich;
- rolowania kredytu obrotowego zaciągniętego przez MIRBUD S.A. w mbank S.A. na okres kolejnych 24 m-cy;
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych.

Na poziom zadłużenia Grupy w perspektywie roku 2020 wpływ będzie miała skala nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Bydgoszczy, Łodzi czy Zakopanem) oraz wdrażana strategia finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

| Wyszczególnienie | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 1,59 | 1,34 |
| Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 0,93 | 0,82 |

| | | |
|---|------|------|
| Wskaźnik płynności środków pieniężnych | | 0,15 |
| Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe | 0,27 | |

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 31.12.2019 roku poprawiła poziomy wszystkich wskaźników płynności bieżącej.

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

4.1. Charakterystyka rynku

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 nieznaną, jednak skala wsparcia w obszarze projektów infrastrukturalnych pozwoli najprawdopodobniej na utrzymanie znaczącej roli środków unijnych w rozwoju polskiego sektora budowlanego w najbliższych latach.

W 2019 polska gospodarka zaczęła spowalniać. Według danych szacunkowych Głównego Urzędu Statystycznego przyrost produktu krajowego brutto wyniósł 4,0% rok do roku w porównaniu do 5,1% w 2018 roku. Spowolnienie było szczególnie odczuwalne w ostatnim kwartale 2019 roku, gdy wzrost gospodarczy wyniósł 3,1% w porównaniu do 3,9% w trzecim oraz 4,6% w drugim kwartale. Ponadto, jak podaje GUS, inflacja znalazła się w najwyższym poziomie od października 2012, do czego przyczyniła się m.in. drożejąca żywność. W ostatnim kwartale odnotowano również przyspieszenie wzrostu cen dóbr konsumpcyjnych, gdy wskaźnik inflacji konsumenckiej osiągnął poziom 3,4% względem 1,1% rok wcześniej. Ogółem średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych osiągnął poziom 2,3% w porównaniu do 1,6% w 2018 roku.

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

Jeszcze z początkiem 2020r eksperci prognozowali, że spadkowy trend dla rocznej dynamiki produkcji utrzyma się jednak w najbliższych kwartałach aktywność w budownictwie pozostanie wysoka co będzie związane głównie z wygasaniem cyklu w inwestycjach publicznych.

Wraz z początkiem marca 2020 roku Polska stanęła w obliczu nowego, nieznanego dotychczas, zagrożenia załamania światowej gospodarki na skutek wystąpienia epidemii koronawirusa i choroby COVID-19. Na

chwile sporządzenia niniejszego raportu prognozy ekonomistów OECD wskazują, iż szok dla światowej gospodarki spowodowany pandemią, jest większy niż ten z czasów globalnego kryzysu ekonomicznego w 2008 roku. Z końcem marca zdecydowana większość instytucji finansowych znacząco obniżyła prognozy dla dynamiki polskiego PKB na 2020 rok. Wachlarz wycen jest aktualnie tak szeroki, iż trudno choćby w przybliżeniu określić kierunek dalszego rozwoju sytuacji. Szacunki ekonomistów wahają się bowiem od +3,0% do -3,7% wzrostu PKB w 2020 (a w bardziej pesymistycznych scenariuszach nawet do -5,6%).

Uwzględniając wstępne prognozy skali recesji w Stanach Zjednoczonych i Europie Zachodniej możliwy jest 3-procentowy spadek dynamiki wzrostu PKB w Polsce w 2020 roku, zwłaszcza w kontekście prognozowanej recesji w Niemczech, które są głównym odbiorcą dóbr produkcyjnych w Polsce. Z drugiej jednak strony wśród ekonomistów pojawiają się również opinie, iż ogólnosiwiatowy kryzys obejdzie się z polską gospodarką stosunkowo łagodnie, z uwagi na niski stopień integracji gospodarczej Polski z krajami najbardziej dotkniętymi epidemią, stosunkowo niewielki wkład branży turystycznej i gastronomicznej w polski PKB oraz wyjątkowo wczesne jak na Europę wdrożenie radykalnych działań zapobiegawczych rozprzestrzeniania się koronawirusa, tj. zamknięcia szkół oraz obiektów handlowych i usługowych. Obserwacja krzywej zachorowań w poszczególnych krajach Europy pozwala przypuszczać, iż skala epidemii nie przybierze w Polsce takich rozmiarów jak we Włoszech i Hiszpanii.

Według opinii ekonomistów obecny kryzys gospodarczy będzie zupełnie inny od dotychczasowych kryzysów na świecie. W czasie poprzednich kryzysów to sektor usług był elementem stabilizującym koniunkturę. W obecnej sytuacji sektor usług jest najbardziej dotknięty recesją, a rolę czynnika stabilizującego koniunkturę przejmuje sektor produkcyjny i budowlany. Według publikowanych na początku kwietnia zapewnień strony rządowej epidemia nie przerwie inwestycji publicznych w infrastrukturę drogową i kolejową. Utrzymane mają zostać również subwencje dla samorządów z przeznaczeniem na rozwój dróg lokalnych.

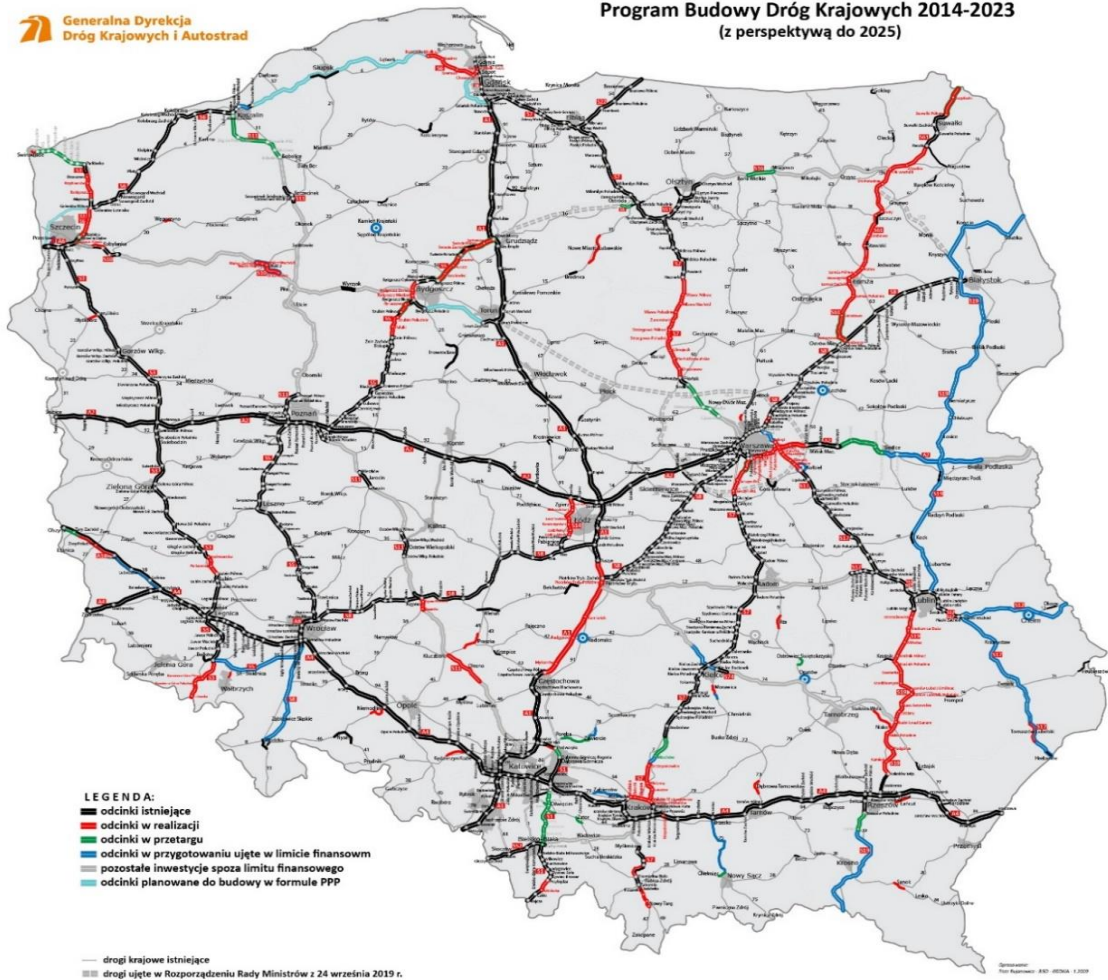
Aktualnie firmy budowlane w Polsce pracują na ok. 80% swoich mocy. To wynik dobry na tle innych gałęzi gospodarki. Ich największym problemem jest rosnąca absencja pracowników, głównie z Ukrainy, oraz problemy logistyczne w łańcuchach dostaw, co może przełożyć się na terminowość realizowanych kontraktów. Jednakże najważniejszym czynnikiem, który będzie miał wpływ na kondycję polskiej gospodarki będzie miała decyzja rządu w zakresie dalszego postępowania związanego z przeciwdziałaniem epidemii. W Europie Zachodniej największe koncerny budowlane zdecydowały się na czasowe zamknięcie prowadzonych budów. Jeśli do podobnego ruchu zostałyby zmuszone firmy budowlane w Polsce, to krajowemu rynkowi budowlanemu groziłaby zapaść podobna do tej obserwowanej w branży turystycznej czy usługowej. W przypadku, gdyby ciągłość funkcjonowania branży budowlanej została utrzymana, to obecna sytuacja stwarza dla firm budowlanych działających wyłącznie na polskim rynku okazję do realizacji marz na wyższych niż spodziewane poziomach.

W obszarze budownictwa mieszkaniowego rok 2019 należał do udanych. Dane o pozwoleniach na budowę i rozpoczętych inwestycjach mieszkaniowych za luty br. były bardzo dobre i prawdopodobnie wyznaczyły maksima w trwającej od kilku lat i dobiegającej końca hossie mieszkaniowej. Niestety wybuch epidemii COVID-19 zrewolucjonizuje również i ten rynek. W kolejnych miesiącach należy spodziewać się dalszego zaostrzenia polityki kredytowej przez banki, a także znacznego spadku popytu na zakup mieszkań. Według ostrożnych prognoz sprzedaż mieszkań i lokali usługowych spadnie o 20-30%.

4.2. Perspektywy rynku

Przy założeniu utrzymania ciągłości funkcjonowania produkcji budowlano – montażowej w 2020 roku rynek budowlany będzie w dalszym ciągu napędzany wydatkami na inwestycje infrastrukturalne realizowane przez największych zleceniodawców, w tym przede wszystkim Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad. Rok 2019 GDDKiA zakończyła realizując 80 zadań o łącznej długości ponad 960 km. W tym roku udostępniono do ruchu 460 km nowych dróg. Obecnie kierowcy mają do dyspozycji 4 146,4 km dróg szybkiego ruchu, w tym 1 696,2 km autostrad i 2 450,3 km dróg ekspresowych. Oprócz dróg oddanych do użytku, w roku 2019 GDDKiA podpisała 9 umów na łącznie 160,8 km i ogłosiła 34 postępowania przetargowe na zadania o łącznej długości 480,3 km. Biorąc pod uwagę obecny czas realizacji inwestycji drogowych, zostaną one oddane do użytku dopiero za kilka lat.

Równoległe z realizowanymi, bieżącymi działaniami inwestycyjnymi GDDKiA przygotowuje wielopłaszczyznową analizę dalszego rozwoju sieci dróg krajowych w Polsce. Dotyczy to m.in. docelowej siatki tras szybkiego ruchu, a więc nowych i już istniejących autostrad i dróg ekspresowych. Kolejnym zakresem analizy jest kompleksowe ujęcie całej sieci, czyli połączenia szybkich tras z pozostałymi drogami krajowymi. W szczególności dotyczy to rozwoju programu obwodnic miast - biorąc pod uwagę obecny stan infrastruktury drogowej oraz potrzeby rozwojowe kraju opracowano Program Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030 – i miejscowości oraz pozostałych odcinków dróg na terenie całego kraju. W ramach realizacji Programu Budowy Dróg Krajowych 2014-2023 (z perspektywą do 2025) GDDKiA ogłosiła już przetargi na roboty budowlane dla 192 odcinków o łącznej długości 2530,2 km. Podpisano umowy na roboty budowlane dla 166 odcinków o łącznej długości 2193 km i wartości ok. 70 mld zł, z czego do ruchu włączono ponad 1164,7 km nowych dróg. Zaktualizowany we wrześniu 2019 Program Budowy Dróg Krajowych 2014-2023 (z perspektywą do 2025) jest szacowany na 142,2 mld zł i zakłada realizację 3568,1 km nowych dróg.



Utrzymanie ciągłości realizacji rządowych inwestycji infrastrukturalnych może okazać się szansą na utrzymanie tempa rozwoju dla tych firm budowlanych, które, posiadając komfortowy portfel zamówień u progu panującej pandemii, będą mogły bez większych zakłóceń realizować kontrakty w oparciu o własne zaplecze materiałowo – sprzętowe. Na dzień 31 grudnia 2019 roku MIRBUD S.A. oraz PBDiM KOBYLARNIA S.A. posiadały portfel zamówień o łącznej wartości przekraczającej 3,5 mld zł netto do realizacji do roku 2023. W chwili sporządzenia niniejszego raportu wartość tego portfela wzrosła do 4,5 mld złotych netto, w tym wartość portfela kontraktów drogowych to 3,7 mld zł netto.

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 2020 roku na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe.

4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w 2019r.

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 w raportowanym okresie można zaliczyć:

- zawarcie umów na budowę: Autostrady A1, obwodnicy Olesna, fragmentu drogi ekspresowej S1, fragmentu autostrady A-18, obwodnicy Poręby i Zawiercia, fragmentu drogi S11 Koszalin – Szczecinek, fragmentu drogi ekspresowej S5 na łączną kwotę 2 mld 904 mln zł netto;
- realizację fragmentu drogi ekspresowej S5, obwodnicy Bolkowa;
- wejście na warszawski rynek generalnych wykonawców i budowę w stolicy trzech obiektów publicznych (2 szkół oraz biurowca);
- utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. (ok 95%).

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

- znaczne obniżenie rentowności kontraktów drogowych zawieranych przez PBDiM Kobyłarnia S.A. w latach 2015-2017, których zakończenie realizacji planowane jest na rok 2020.

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 2019r 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, a także 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 stosowanej w minionych latach konsekwentnej polityce doboru krótkoterminowych rentownych kontraktów i zabezpieczaniem cen kluczowych materiałów spółka w mniejszym stopniu odczuła trudną sytuację na rynku budowlanym, związaną z ponadnormatywnym wzrostem cen materiałów i usług.

Pomimo dającego się zauważyć spowolnienia na rynku inwestycji w hale magazynowe i logistyczne nadal znaczącym składnikiem przychodów Spółki w 2019r pozostały przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych. MIRBUD S.A. intensywnie rozwija współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych: Panattoni, MLP, które w 2019 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.

Do momentu publikacji niniejszego Sprawozdania zawarto umowy na realizację 18 nowych inwestycji (jako generalny wykonawca lub lider konsorcjum), w tym w 2019 roku 15 umów o łącznej wartości ok. 3,5 mld zł. Wśród podpisanych umów wartościowo dominuje obszar budownictwa drogowego – w portfolio zamówień

MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2019r znalazły się 3 umowy zawarte z GDDKiA na budowę autostrady A1, obwodnicy Olesna, fragmentu drogi ekspresowej S1 na łączną kwotę ok. 2,3 mld zł netto.

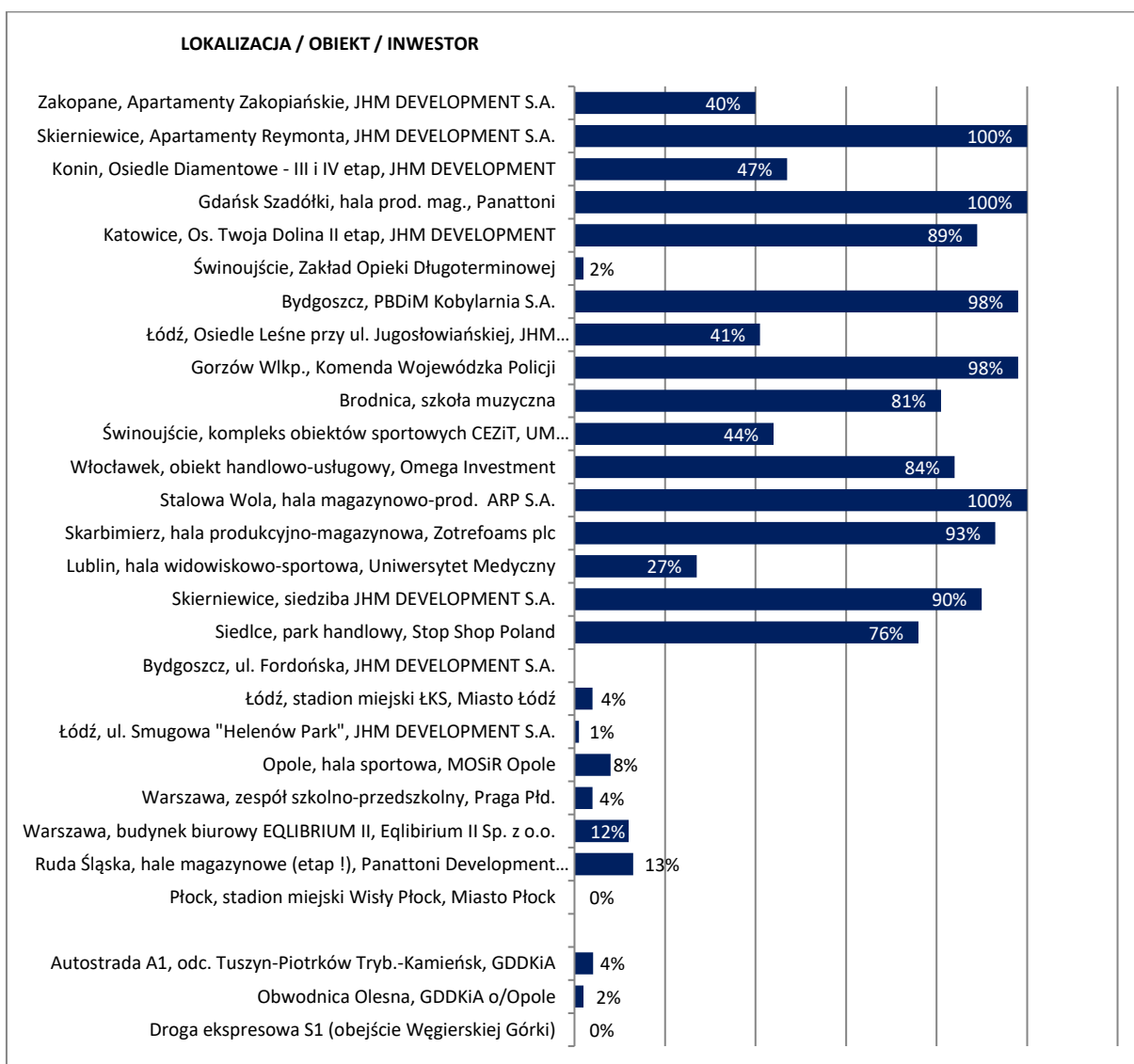
W stosunku do lat ubiegłych spadł udział umów na budowę hal magazynowych w portfelu nowych kontraktów, natomiast wzrosła liczba umów na budowę obiektów publicznych – podpisano umowy na budowę dwóch hal sportowych, stadionu, a także szkoły i biurowca.

Łączna wartość umów podpisanych w 2019 roku wyniosła 3,5 mld zł netto, a wartość portfela zamówień na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniósł ok. 3,05 mld zł, w tym do zafakturowania w 2020 r. prawie 950 mln zł.

Ponadto Spółka realizuje inwestycje mieszkaniowe dla spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. w Zakopanem, Skierniewicach i w Łodzi a także kolejne etapy inwestycji w Koninie i Katowicach.

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

Poniżej prezentujemy podsumowanie prowadzonych inwestycji na koniec grudnia 2019r.



W okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. Spółka na terenie Polski wzięła udział w 188 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 65 przetargach publicznych o łącznej wartości 10,23 mld zł. 18 z nich zakończyło się wyborem oferty Emitenta.

W okresie od 01.01.2019r do 31.12.2019r. Spółka na terenie Ukrainy wzięła udział w 11 postępowaniach przetargowych, o łącznej wartości ok. 264 mln euro.

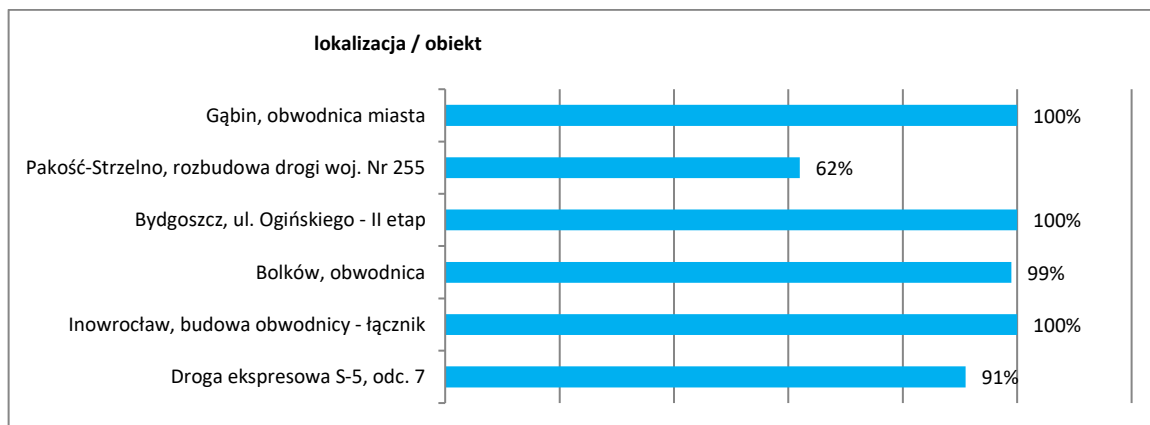
PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W 2019 roku kontynuowane było ożywienie na rynku infrastrukturalnym, co przełożyło się na ilość rozstrzygniętych przetargów.

W 2019 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. Kontrakt o wartości: 421.818 tys. zł.
- Zaprojektowanie i budowa Obwodnicy Inowrocławia, etap II (łąznicz) – 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
- Budowa Obwodnicy Gąbina. Kontrakt o wartości: 36.790 tys zł
- Rozbudowa drogi woj. nr 255 Pakość-Strzelno Kontrakt o wartości: 15.900 tys.żł
- 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 2019 r. przedstawia poniższy wykres:



W 2019 roku Spółka wzięła udział w 204 przetargach o łącznej wartości brutto 10,16 mld zł, z czego do dnia sporządzenia sprawozdania 23 zakończyły się wyborem oferty o łącznej wartości 1,65 mld zł brutto.

EXPO MAZURY

Przedmiotem działalności Spółki w 2019r podobnie jak w latach poprzednich była organizacja imprez targowych obejmujących szeroki zakres branż jak również działalność polegająca na wynajmie poszczególnych części obiektu pod imprezy organizowane przez podmioty zewnętrzne. Do tych imprez zaliczamy targi, kongresy i konferencje. Zmiana struktury przychodowej związana jest z nowym typem działalności, a kolejnym segmentem przychodowym jest najem długoterminowy dla spółki IKEA.

W pierwszej połowie 2019 odbyło się łącznie 5 imprez targowych, które zgromadziły 280 wystawców i 30 tysięcy zwiedzających.

- Auto Moto Arena – szósta 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 Dariusz Wardowski;
- Kiermasz Wielkanocny – druga edycja wydarzenia, w tym roku zrealizowana jednocześnie z Targami Twój Dom Twój Ogród;
- Mazury HoReCa – czwarta edycja wydarzenia branżowego, w formule ściśle biznesowej z udziałem Hosted Buyers oraz wykorzystaniem systemu meetingowego i aplikacji mobilnej dedykowanej wystawcom i zwiedzającym. Targom towarzyszyły zewnętrzne konferencje organizowane min. przez Nocowanie.pl czy Makro.

Odbywające się w pierwszych dniach czerwca Targi były niewątpliwym sukcesem całego zespołu Expo Mazury.

W pierwszej połowie 2019 roku, w wyniku zmian dokonanych w 2018 roku zredukowała liczbę wydarzeń targowych własnych, na rzecz najmu krótko- i długoterminowego, a także organizacji eventów na zlecenie klienta w siedzibie Expo Mazury. W pierwszej połowie 2019 roku odbyło się 10 wydarzeń, w których wzięło udział łącznie 59 000 osób. najważniejsze z nich to:

- Betlejem na Warmii i Mazurach – koncert kolęd z całego świata z wykonywanych przez gwiazdy polskiej muzyki takiej jak Kamil Bednarek, Grażyna Łobaszewska czy Dawid Kwiatkowski.
- Mazurskie Agro Show – tragi maszyn i urządzeń rolniczych, które zgromadziły ponad 300 wystawców i 42 tysiące odwiedzających.
- Konferencja Twenty One dla 2500 tysięcy słuchaczy z całej Polski.
- Samorządowy Dzień Sołtysa, spotkanie 1800 sołtysów, udział w spotkaniu wzięł Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego Gustaw Marek Brzezina, który wręczył wyróżnienia sołtysom angażującym się w aktywizowanie społeczności lokalnych; spotkanie uświetnił występ Zenka Martyniuka.
- Samorządowy Dzień Strażaka.
- Arena Festival Film & Music – realizacja zewnętrzna Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych w Olsztynie, 4500 słuchaczy 3 dniowy festiwal muzyki filmowej w wykonaniu orkiestry symfonicznej z Filharmonii Warmińsko-Mazurskiej im. Feliksa Nowowiejskiego z Olsztyna.
- Piknik Firmowy Ostróda Yacht – ponad 2500 uczestników.

W lutym 2019 roku Spółka wynajęła 20 tys. metrów kwadratowych powierzchni magazynowej Ikea Industry Lubawa. Umowa podpisana została na dwa lata z możliwością przedłużenia.

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 JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2019 skupiała się głównie na:

- o realizacji inwestycji deweloperskich w Żyrardowie, Skierniewicach, Rumi i Koninie, które udało się zakończyć w tym roku. Przychody ze sprzedaży lokali w tych inwestycjach zostały rozpoznane w roku 2019.
- o kontynuowaniu rozpoczętych wcześniej inwestycji deweloperskich, których realizacja będzie kontynuowana w roku 2020 i następnym. Do tej grupy należą inwestycje w Katowicach, Żyrardowie, Koninie, Bydgoszczy, Gdańsku, Zakopanem 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.

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

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

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

Na dzień 31.12.2019r. sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 7 lokalizacjach, obejmujących 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie 338 lokali o powierzchni mieszkalnej 18,3 tys. m² PUM). W pięciu lokalizacjach Spółka dysponowała gotowymi lokalami w budynkach oddanych do użytkowania w roku 2019 (w Żyrardowie - III etap Osiedla Okrzejówka, w Brzezinach - III etap Osiedla na Wzgórzu, w Rumi III etap Osiedla Królewskiego, w Skierniewicach - Apartamenty Reymonta i w Koninie – III etap Osiedla Diamentowego).

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2019r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2019r

| LP | Lokalizacja | Rodzaj inwestycji | Liczba lokali w budynku | Powierzchnia PUM [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. Trzcńska | Wielorodzinne | 159 | 8 552 | 159 | 0 |
| 5 | RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności | Wielorodzinne | 32 | 1 790 | 32 | 0 |
| 6 | RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk | Wielorodzinne | 34 | 1 858 | 34 | 0 |
| 7 | HEL ul. Steyera | Apartamenty | 106 | 3 496 | 76 | 30 |
| 8 | BĘŁCHATÓW 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 I Etap | 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 | 143 | 1 |
| 16 | KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I | Wielorodzinne | 208 | 11 116 | 198 | 10 |
| 17 | ŁOWICZ ul. Bonifraterska | Wielorodzinne | 25 | 1 398 | 25 | 0 |
| 18 | RUMIA ul. Dębogórska Etap II | Wielorodzinne | 237 | 11 987 | 213 | 24 |
| 19 | SKIERNIEWICE ul. Kopernika | Wielorodzinne | 34 | 1 787 | 34 | 0 |
| 20 | BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2 | Wielorodzinne | 56 | 2 838 | 55 | 1 |
| 21 | ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap | Wielorodzinne | 34 | 1 933 | 34 | 0 |
| 22 | ŁOWICZ ul. Medyczna 10 | Wielorodzinne | 30 | 1 406 | 30 | 0 |
| 23 | ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap | Wielorodzinne | 70 | 3 977 | 49 | 21 |

| | | | | | | |
|--------------|---|---------------|--------------|----------------|--------------|------------|
| 24 | BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6 | Wielorodzinne | 72 | 4 129 | 24 | 48 |
| 25 | SKIERNIEWICE, ul. Reymonta | Wielorodzinne | 212 | 11 748 | 136 | 76 |
| 26 | RUMIA, ul. Dębogórska Etap III | Wielorodzinne | 74 | 3 541 | 15 | 59 |
| 27 | KONIN, ul. Beryłowa, Etap III | Wielorodzinne | 122 | 5 998 | 58 | 64 |
| RAZEM | | | 2 734 | 148 928 | 2 395 | 339 |

Spółka w 2019 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 352 lokali mieszkalnych o powierzchni 18,7 tys. m² PUM, w porównaniu do sprzedaży 376 lokali o powierzchni 20,4 tys. m² PUM w roku 2018.

Na dzień 31.12.2019r Spółka posiada do sprzedaży 339 gotowych lokali o powierzchni mieszkalnej 18,3 tys. m² PUM.

W ofercie Spółki znajduje się również 667 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej 35,2 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 31.12.2019r

| LP | Lokalizacja | Powierzchnia działki [ha] | Rodzaj zabudowy | PUM [m ²] | Liczba lokali |
|--------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| 1 | KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II | 0,5016 | wielorodzinna | 7 154 | 116 |
| 2 | ZAKOPANE ul. Szymony | 0,9860 | mieszkaniowa i usł. | 8 734 | 241 |
| 3 | ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I | 5,7443 | domy jednorodzinne | 5 075 | 31 |
| 4 | ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki | 0,3139 | wielorodzinna | 4 838 | 98 |
| 5 | ŁÓDŹ ul. Źródłowa | 0,6627 | wielorodzinna | 9 408 | 180 |
| RAZEM | | 8,2085 | | 35 209 | 666 |

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 Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44, zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Marywilskiej.

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 68 000 m² GLA, obejmujące 1 360 lokali handlowych o powierzchniach od 20 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 Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni najmu 12.000 m² GLA 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 Łazinki, 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 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.

Kontynuowano również prace remontowe polegające na wymianie posadzek oraz malowaniu ścian w częściach wspólnych i remoncie toalet w hali A. 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.

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 trzy etapy zostały zrealizowane. 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 01.01.2019 - 31.12.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018 wg segmentów

| Wyszczególnienie | Przychody ze sprzedaży | Struktura przychodów w % | Przychody ze sprzedaży | Struktura przychodów w % |
|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | 01.01.2019 - 31.12.2019 | | 01.01.2018 - 31.12.2018 | |
| Sprzedaż usług budowlano-montażowych: | 799 909 | 84,28 | 992 004 | 86,78 |
| - budynki mieszkalne | | | 0 | 0 |
| - budynki użytku publicznego | 90 459 | 11,31 | 71 474 | 7,20 |
| - budynki produkcyjne, handlowe, usług. | 311 920 | 38,99 | 427 284 | 43,07 |
| - roboty inżynieryjno-drogowe | 397 531 | 49,70 | 493 247 | 49,72 |
| Działalność deweloperska | 92 731 | 9,77 | 97 872 | 8,56 |
| Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej | 46 631 | 4,91 | 45 299 | 3,96 |

| | | | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| Działalność wystawowo targowa | 8 032 | 0,85 | 5 943 | 0,52 |
| Pozostałe | 1 800 | 0,19 | 2 010 | 0,18 |
| SUMA | 949 104 | 100,00 | 1 143 128 | 100,00 |

Wartość przychodów Grupy w 2019 roku względem 2018 roku uległa obniżeniu o ok. 17%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie niższych przychodów ze sprzedaży usług budowlano – montażowych głównie w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych (spadek o 27 p.p. r/r) i robót inżynieryjno – drogowych (spadek przychodów ze sprzedaży o ok. 19% r/r).

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy, która uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 84% całości sprzedaży (spadek udziału w całości przychodów Grupy o 2,5 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 49% tych usług (udział w przychodach niezmienny) oraz budynków usługowych i handlowych generujących ok. 39% przychodów ze sprzedaży tych usług (spadek udziału o ok. 4 p.p. rok do roku).

Większy udział w sprzedaży miały usługi w segmencie budynków użytku publicznego, które stanowiły ok. 11% sprzedaży (wzrost udziału w sprzedaży o 4 p.p.), przychody z działalności deweloperskiej oraz przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej wzrost udziału w całości sprzedaży po ok. 1 p.p.

W raportowanym okresie utrzymał się udział w przychodach ze sprzedaży przychodów z działalności wystawowo targowej na poziomie poniżej 1%.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- Końcowej fazy realizacji kontraktów drogowych budowy obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-5, obwodnicy Bolkowa,
- początkowej fazy realizacji kontraktów budowlanych zawieranych w 2019 często w formule zaprojektuj i wybuduj,
- zakończenia realizacji projektów magazynowo – logistycznych realizowanych na zlecenie międzynarodowych operatorów, tj. Panattoni, MLP (budowy w Pruszkowie, Gliwicach, Gdańsku, Radomsku, Szczecinie - kontrakty o łącznej wartości ponad 370 mln zł) przy dającym się zauważyć spowolnieniu w branży magazynowo-logistycznej;
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie, Skierniewicach, Rumii, Zakopanem (przychody ok. 86 mln zł podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- podwyższenia poziomu sprzedaży usług wynajmu nieruchomości (m.in. z uwagi na wynajęcie części hal EXPO MAZURY S.A. dla IKEA);
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2019 - 31.12.2019 oraz 01.01.2018 - 31.12.2018 wg segmentów

| Wyszczególnienie | Zysk/strata ze sprzedaży | Rentowność sprzedaży w % | Zysk/strata ze sprzedaży | Rentowność sprzedaży w % |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 01.01.2019 - 31.12.2019 | | 01.01.2018 - 31.12.2018 | |
| Sprzedaż usług budowlano-montażowych: | 61 328 | 7,67 | 56 401 | 5,69 |
| - budynki mieszkalne | | | 0 | 0 |
| - budynki użytku publicznego | 7 765 | 8,58 | - 5 226 | - 7,31 |
| - budynki produkcyjne, handlowe, usług. | 35 291 | 11,31 | 30 936 | 7,24 |
| - roboty inżynieryjno-drogowe | 18 272 | 4,60 | 30 691 | 6,22 |
| Działalność deweloperska | 18 640 | 20,10 | 18 839 | 19,25 |
| Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej | 18 941 | 40,62 | 18 472 | 40,78 |
| Działalność wystawowo targowa | 2 407 | 29,97 | 39 | 0,66 |
| Pozostałe | -744 | -41,30 | -548 | -27,24 |
| SUMA | 100 572 | 10,60 | 93 204 | 8,15 |

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w 2019r względem 2018r uległa podwyższeniu o 2,45 p.p.. Co wynikało głównie z podwyższenia rentowności w segmencie usług budowlano – montażowych (podwyższenie poziomu rentowności o prawie 2p.p.) oraz w segmencie działalności wystawowej i targowej.

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 prawie 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 pierwszej połowie 2019 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 publicznego, które zaowocowały w 2019r 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 2019r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: podmioty z Grupy kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 25%), JHM DEVELOPMENT (19%).

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

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

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

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

W 2019 roku Spółka wzięła udział w 204 przetargach o łącznej wartości brutto 10,16 mld zł, z czego do dnia sporządzenia sprawozdania 23 zakończyły się zawarciem umów o łącznej wartości 1,65 mld zł brutto.

EXPO MAZURY S.A.

Rok 2019 nie przyniósł znaczącej 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.

Rok 2019 pozwolił na weryfikację założeń budżetowych i dalszych planów krótko i długoterminowych. Konsekwencja w realizacji założeń pozwoliła na wzmocnienie wszystkich obszarów 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 2019 roku spółka realizowała szereg stoisk na rzecz Ministerstwa Rolnictwa i spółek zależnych, ale także dla firm działających na rynku Polskim i za granicą, pozyskując klientów do kompleksowej obsługi w ciągu całego sezonu targowego, m.in. Froneri czy Agrifirm. W perspektywie przystępujemy do coraz to nowych przetargów, zwiększamy możliwości realizacyjne, które pozwalają nam na realizację kontraktów również w obszarze zabudowy standardowej.

W 2019 roku odbyło się łącznie 8 imprez targowych, które zgromadziły 620 wystawców i 70 000 odwiedzających, m.in.

- 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. Szósta edycja targów B2C, podczas której na 13 tys. m. kw. powierzchni wystawienniczej swoje produkty i usługi zaprezentowali producenci, dystrybutorzy materiałów budowlanych, wykończeniowych, instalacyjnych, elementów wyposażenia wnętrz, pracownie projektowe, producenci i dystrybutorzy małej architektury ogrodowej, oraz kilkudziesięciu wystawców z branży ogrodniczej.
- Mazury HoReCa – czwarta edycja wydarzenia branżowego, w formule ściśle biznesowej z udziałem Hosted Buyers oraz wykorzystaniem systemu meetingowego i aplikacji mobilnej dedykowanej wystawcom i zwiedzającym. Targom towarzyszyły zewnętrzne konferencje dedykowana szafom kuchni i zarządzającym obiektami noclegowymi.
- Hubertus Arena - Targi myśliwskie połączone z unikatowa na skale kraju ścieżką edukacyjną tworzoną przez Lasy Państwowe we współpracy z Polskim Związkiem Łowieckim. W 2019 roku po raz pierwszy targom towarzyszyła wystawa psów myśliwskich.
- Targi rolne ZAGRODA to największe wydarzenie w branży w północno-wschodniej Polsce. Targom towarzyszyła Warmińsko-Mazurska Wystawa Zwierząt Hodowlanych, której organizatorem jest Warmińsko-Mazurski Ośrodek Doradztwa Rolniczego, Wystawa Zwierząt Futerkowych oraz Giełda Używanych Maszyn Rolniczych.

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 2019 roku odbyło się 16 konferencji, eventów i wydarzeń zewnętrznych, w których wzięło udział łącznie 60 000 osób. Najważniejsze z nich to:

- Mazurskie Agro Show – Targi maszyn rolniczych organizowane przez Polską Izbę Maszyn i Urządzeń Rolniczych, w których wzięło udział 40 tys. zwiedzających.
- Koncert Betlejem w Polsce – w ramach ogólnopolskiej trasy koncertowej organizowanej przez agencję koncertową Sarim. Wśród wykonawców pojawiły się takie gwiazdy, jak Kamil Bednarek czy Dawid Kwiatkowski. Impreza zgromadziła 4500 osób na widowni.
- Samorządowy Dzień Sołtysa, spotkanie 1500 sołtysów, udział w spotkaniu wzięł Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego Gustaw Marek Brzezina, który wręczył wyróżnienia sołtysom angażującym się w aktywizowanie społeczności lokalnych; w ramach spotkania odbył się również koncert Zenka Martyniuka.
- 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.
- Piknik Firmowy Ostróda Yacht – ponad 2000 uczestników
- Występ The Royal Moscow Ballet w przedstawieniu „Jezioro łabędzie” dla 4000 publiczności w ramach ogólnopolskiej trasy koncertowej realizowanej przez agencję koncertową Prestige MJM.
- Złot Młodej Chrześcijańskiej
- Targi Młodej Pary – targi ślubne organizowane przez zewnętrzną agencję, na których pojawiło się kilkudziesięciu wystawców z branży.

W ramach najmu długoterminowego w lutym 2020 roku Spółka wynajęła Hale 5 i 6 spółce Ikea Industry z Lubawy na cele magazynowe, podpisując umowę dwuletnią. W 2019 roku podpisano również długoterminową umowę najmu hali nr 2, w której powstał park trampolinowy.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.6.2. Dostawcy

MIRBUD S.A.



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

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego.

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., 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 ponad 3 mld zł netto, w tym na rok 2020 ok. 950 mln zł. W 2019r dominujący w przychodach Spółki był segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych generujący ok. 60% przychodów. Pozostałe segmenty działalności generowały pomiędzy 7-17% przychodów każdy.

W najbliższych latach struktura sprzedaży ulegnie zmianie z uwagi na zawarte kontrakty w segmencie budownictwa drogowego i budynków użyteczności publicznej. Nadal dominującym segmentem sprzedaży będzie segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych jednak znaczące przychody Spółka będzie generowała w segmencie inżynieryjno - drogowym (ok. 30%-40% przychodów) i segmencie budynków użyteczności publicznej ok 20%-30% przychodów).

Ważne dla perspektywy rozwoju MIRBUD S.A. jest wejście na warszawski rynek generalnych wykonawców i budowę w stolicy dwóch obiektów publicznych (szkoły oraz biurowca).

Ponadto pomimo lekkiego schłodzenia koniunktury w sektorze i spadku zainteresowania najemców nowymi powierzchniami magazynowymi MIRBUD S.A. będzie w dalszym ciągu intensywnie rozwijał współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowej: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis.

W 2020 r. planowane jest zakończenie i oddanie 12 inwestycji na łączną kwotę ponad 270 mln zł netto, w tym: 3 hale magazynowe i 9 obiektów użyteczności publicznej.

Od początku marca 2020 roku gospodarka polska odczuwa skutki wystąpienia pandemi koronawirusa i choroby COVID-19, na dzień sporządzania sprawozdania sektor budownictwa odczuwa ograniczenia i problemy związane z wprowadzonym stanem epidemii w niewielkim zakresie. Wszystkie kontrakty budowlane MIRBUD S.A. realizowane są terminowo.

W przypadku przeciągającego się w czasie stanu epidemii największym problemem jest niepewność co do decyzji administracyjnych wprowadzających nowe ograniczenia i rosnąca absencja pracowników, głównie z Ukrainy, oraz problemy logistyczne w łańcuchach dostaw, co może przełożyć się na terminowość realizowanych kontraktów.

W zaistniałej sytuacji poczucie biznesowego bezpieczeństwa MIRBUD S.A. daje wypełniony głównie długoterminowymi kontraktami z Zamawiającym publicznym portfel zamówień m.in na budowę dróg (A-1, obwodnica Olesna, S-1), i na budowę budynków użyteczności publicznej (m.in. rozbudowa stadionu miejskiego w Łodzi, budowa Hali Sportowej, hala sportowa Uniwersytetu Medycznego w Lublinie, zespół szkolno- przedszkolny w Warszawie, stadion sportowy w Płocku, terminal na lotnisku w Radomiu).

Przewidywany jako skutek pandemii wzrost bezrobocia i odłożenia w czasie części inwestycji prywatnych czy samorządowych może stanowić szansę na zredukowanie oczekiwań płacowych pracowników i większą dostępność usług podwykonawczych.

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, a także zaliczkami uzyskiwanymi od Zamawiającego.

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.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Podstawowym celem Spółki niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, atrakcyjny poziom marż zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Te cele Spółka zamierza osiągać poprzez dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich.

Takie lokalizacje pozwalają na zyskowną 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 również projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz w dużych miastach takich jak Katowice, Bydgoszcz, Łódź i Gdańsk.

W części planowanych projektów, będą to kolejne etapy inwestycji zrealizowanych poprzednio.

Na dzień 31.12.2019r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 40,0 ha, przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną oraz komercyjną.

W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2020 – 2022 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 10 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w sumie 1 602 lokale o powierzchni użytkowej 87,9 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 2019 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 2020-2022

| LP | Lokalizacja | Powierzchnia działki [ha] | Rodzaj zabudowy | PUM [m ²] | Liczba lokali |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| 1 | SOCHACZEW ul. Żeromskiego | 0,1198 | wielorodzinna | 1 750 | 32 |
| 2 | KONIN ul. Berylowa Etap IV i V | 1,0125 | wielorodzinna | 8 827 | 177 |
| 3 | BYDGOSZCZ ul. Fordońska | 0,7958 | mieszkaniowa i usł | 14 330 | 304 |
| 4 | ŁÓDŹ ul. Źródłowa | 0,6627 | wielorodzinna | 9 408 | 180 |
| 5 | SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej | 1,2253 | wielorodzinna | 14 900 | 290 |
| 6 | BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca | 0,4137 | wielorodzinna | 6 554 | 119 |
| 7 | GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I | 0,6390 | wielorodzinna | 5 547 | 106 |
| 8 | ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich | 0,5476 | wielorodzinna | 9 066 | 172 |
| 9 | ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap II i III | 6,8560 | domy jednorodzinne | 8 292 | 50 |
| 10 | GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II | 1,0673 | wielorodzinna | 9 265 | 172 |
| RAZEM | | 13,3397 | | 87 940 | 1 602 |

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.

Na perspektywy i tempo rozwoju JHM DEVELOPMENT S.A. na przestrzeni roku 2020r może mieć wpływ rozprzestrzenienie się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-1, w przypadku dalszego utrzymywania się stanu epidemicznego możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:

- spadkiem popytu na lokale,

- zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
- opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

Na dzień sporządzania raportu nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, ani też znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali.

PBDiM Kobyłarnia S.A.

Jednym z działań pobudzających gospodarkę i minimalizujących skutki spodziewanego spowolnienia gospodarki wywołanego pandemią koronawirusa i choroby COVID-19, są wzmożone inwestycje infrastrukturalne. W roku 2020 oraz w latach kolejnych nadal rozwijana będzie przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. działalność w segmencie drogowym. Spółka ma zapewniony portfel zleceń na lata 2020-2023 pozwalający utrzymać średni poziom przychodów z lat 2017-2019, pomimo tego aktywnie zabiega o kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach. W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum firm w celu uczestnictwa w przetargach na usługi budowlano – montażowe. Czynnikiem budowania wartości Spółki będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywnych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez efektywne wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania.

EXPO MAZURY S.A.

Strategia rozwoju EXPO MAZURY opiera się na czterech głównych filarach, którymi są: targi, eventy, wynajmy i kongresy oraz usługi związane z organizacją i zabudową stoisk na wydarzeniach zewnętrznych.

W okresie od stycznia do marca 2020r Expo Mazury zrealizowała trzy imprezy dla klientów zewnętrznych:

- 18.01.2020r. koncert Głośna Noc z cyklu Betlejem w Polsce. Organizatorem koncertu była Śląska Agencja Reklamy i Marketingu a udział w nim wzięło 2500 uczestników.
- 8-9.02.2020r. Mazurskie Agro Show, wystawa maszyn rolniczych organizowana przez Polską Izbę Gospodarczą Maszyn i Urządzeń Rolniczych, VI edycja imprezy, na której swoją ofertę na ponad 20 000 m2 zaprezentowało 265 wystawców. Imprezę odwiedziło 35 000 zwiedzających,
- 3 – 4.03.2020r. II Forum beton w drogownictwie - konferencja organizowana przez Polski Kongres Drogowy - Polski Komitet Narodowy Światowego Stowarzyszenia Drogowego PIARC, Stowarzyszenie Producentów Cementu oraz Stowarzyszenie Przemysłu Wapienniczego. Konferencji towarzyszyła wystawa, na które firmy zaprezentowały szeroki przekrój materiałów, dodatków chemicznych, maszyn i urządzeń wykorzystywanych do budowy i utrzymania dróg.

W pierwszym kwartale 2020r dział zabudów zewnętrznych obsługiwał klientów targowych na terenie Polski i Europy budując stoiska targowe.m.in:

- 17-19.01.2020r. na targach Polagra - klient Green Lab,
- 17-19.01.2020r. na targach SIRHA Budapeszt, stoisko Froneri,
- 7-9.02.2020r. na targach ISM Kolonia - stoisko Exposure,
- 14-16.02.2020r. na targach FERMA Łódź - stoisko OSI oraz AGRAFIRM,

- 29.02-01.03.2020. na targach Agro Park w Lublinie stoisko promocyjne Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W drugim tygodniu marca spółka zastosowała się do zaleceń dla obiektów wystawienniczo-targowych wynikających z Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemiologicznego (Dz.U. z 2020r. poz.433) oraz do zaleceń wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego, tym samym przesuwając wszystkie zaplanowane na marzec i kwiecień realizacje własne na drugą połowę 2020 roku m.in. Auto Moto Arena Targi motoryzacyjne, Twój Dom Twój Ogród - targi budownictwa, wyposażenia wnętrz i ogrodnicze, Targi Mazury Horeca - targi biznesowe dla branży gastronomicznej i hotelarskiej. Odwołane bądź przesunięte zostały również realizacje dla klientów zewnętrznych zarówno w siedzibie spółki, jak i poza nią. Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko Mazurskiego wycofał się z realizacji Wojewódzkiego Dnia Softysa, pozostali klienci przesunęli rezerwacje obiektu na drugą połowę roku lub zawiesili rozmowy (egzaminacje medyczne, premiera sprzętu rolniczego, konferencja i jubileusz firmy z branży mleczarskiej). Nie doszło również do realizacji zleconych zabudów targowych dla klientów zewnętrznych, na imprezach krajowych i zagranicznych - imprezy przesunięte zostały na drugą połowę roku, bądź na rok 2021.

Pod znakiem zapytania stoją realizacje planowane na maj i czerwiec 2020 r. - m.in. piknik firmowy Ostróda Yacht, konferencja dla związku sportowego i konwent tatuażu, Festiwal Muzyki Filmowej.

Choć klienci podtrzymują wolę organizacji wydarzeń mało prawdopodobnym jest, by do tego czasu zniesione zostały zakazy organizacji imprez masowych i zgromadzeń, wydarzenia prawdopodobnie również przesuwane będą na drugą połowę roku, lub pozostaną niezrealizowane.

W obecnej sytuacji epidemiologicznej i gospodarczej trudno jest jednak określić, czy realizacja wydarzeń w drugiej połowie roku będzie realna. Istnieją prognozy, które wskazują, że przemysł targowy i tzw. branża spotkań do aktywności wracać będzie w ostatnim kwartale 2020 roku, bądź - co bardzo prawdopodobne - dopiero w pierwszym kwartale 2021 roku.

W związku z powyższym długoterminowa strategia spółki poszerzona została o założenia komercjalizacji całości obiektu i przeznaczenie wolnej powierzchni pod najem długoterminowy.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

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

Działania te obejmują:

- poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych w Kompleksie Handlowym MARYWILSKA 44, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu,
- poprawę ściągalności należności poprzez utrzymanie dobrych relacji z najemcami i współpracę z nimi w celu poprawy ich wyników,
- podejmowanie działań w celu zapewnienia niskich kosztów eksploatacyjnych poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości,
- optymalizację kosztów administracyjnych,
- optymalizację kosztów finansowania poprzez zmniejszenie skali zadłużenie i jego refinansowanie,

- prowadzenie działań promocyjno-reklamowych zgodnych z wewnętrznym planem marketingowym, którego głównym celem jest wspieranie wynajmu lokali handlowych oraz utrzymanie dobrego poziomu komercjalizacji obiektów handlowych i utrzymanie wysokiego wskaźnika odwiedzalności klientów,
- umocnienie pozycji lidera na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych.

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:

- kontynuację wymiany dotychczasowego oświetlenia wnętrza budynku CH MARYWILSKA 44 na oświetlenie LED,
- kontynuację remontów bieżących części wspólnych CH MARYWILSKA 44 (wymiana posadzek, malowanie, nowa aranżacja),
- kontynuację remontu membrany dachowej, modernizacja oświetlenia awaryjnego na terenie CH Marywilska 44,
- modernizacja systemu monitoringu wizyjnego CCTV.

Realizacja przeprowadzonych inwestycji i modernizacji wpłynie na obniżenie kosztów bieżącego utrzymania Centrum.

Na perspektywy i sytuację finansową tempo rozwoju JHM DEVELOPMENT S.A. na przestrzeni roku 2020r może mieć wpływ rozprzestrzenienie się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-1

W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, związanego z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-1. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania w ramach Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie jedynie nieliczni najemcy z branży spożywczej, farmaceutycznej i budowlanej są uprawnieni do prowadzenia działalności gospodarczej. Powyższe okoliczności skutkują radykalnym spadkiem przychodów Spółki i będą miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w roku 2020.

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 spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, związanego z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19 jednak na dzień sporządzenia sprawozdania mają one ograniczony wpływ na działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o. ponieważ większość przychodów spółki pochodzi z czynszów najmu Centrum Janowo od najemców prowadzących działalność w branżach, które nie podlegały ograniczeniu działalności.

Regulacje prawne dotyczące ograniczenia działalności w niektórych branżach nie będą miały wpływu na działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o. ponieważ działalność w branży budowlanej, która jest prowadzona w obiekcie w Starachowicach nie podlega znacznym ograniczeniom.

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 Sprawozdania Skonsolidowanego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres od 01.01.2019-31.12.2019r.

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 2020r 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 odnowienie parku maszynowego oraz środków transportu, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

W latach 2020 – 2022 spółka JM DEVELOPMENT S.A. będzie kontynuowała realizację i rozpocznie realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym w Katowicach, Koninie, Sochaczewie, Żyrardowie, Skierniewicach i Zakopanem) a także na zakupionych w poprzednich latach działkach położonych w Bydgoszczy, Łodzi, i Gdańsku.

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* wykorzystywała 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 *Park Handlowy MARYWILSKA 44* z aktualnym wysokim 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 | Wpływ ryzyka za wynik finansowy | Wpływ ryzyka na kapitał własny |
|---|---|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Ryzyko związane z pandemią koronawirusa | Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej | niskie | wysokie | wysoki | wysoki |
| | Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw | średnie | średnie | średni | średni |
| Zewnętrzne ryzyka finansowe | zmiany stóp procentowych | niskie | średnie | średni | średni |
| | zmiany kursów walut | wysokie | wysokie | wysoki | wysoki |
| | związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych | wysokie | wysokie | średni | średni |
| Ryzyka związane z koniunkturą | zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce | wysokie | wysokie | wysoki | średni |
| | w branży budowlanej | wysokie | wysokie | wysoki | średni |
| Ryzyka związane z konkurencją | w branży budowlanej | wysokie | wysokie | wysoki | wysoki |
| Zewnętrzne ryzyka prawne | zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego | średnie | średnie | średni | średni |
| | związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości | niskie | wysokie | wysokie | średnie |
| Ryzyka związane z bieżącą działalnością | związane z realizacją strategii rozwoju | średnie | wysokie | średnie | średnie |
| | związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi | wysokie | wysokie | średnie | wysokie |
| | związane z infrastrukturą budowlaną | niskie | średnie | niskie | niskie |
| | związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska | niskie | średnie | średnie | niskie |
| | związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń | niskie | średnie | średnie | niskie |
| | 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 | średnie | niskie |
| | związane z procesem produkcyjnym | niskie | wysokie | średnie | niskie |

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa

Na dzień publikacji niniejszego raportu, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu epidemii koronawirusa na działalność Emitenta i grupy kapitałowej Emitenta w perspektywie średnio - i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

- W obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na wystąpienie stanu epidemicznego. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:
 - brakiem zachowania ciągłości w łańcuchach dostaw dla budów,
 - zakłóceniami w ciągłości finansowania inwestycji,
 - absencją pracowników,
 - opóźnieniami ze strony podwykonawców,
 - ograniczeniami w funkcjonowaniu władzy publicznej,
 - decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
 - innymi, trudnymi do przewidzenia zdarzeniami.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, ani też znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. Jednakże w przypadku dalszego utrzymywania się stanu epidemicznego możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
 - spadkiem popytu na lokale,
 - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
 - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 10% , nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe spółek: EXPO MAZURY S.A i MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. W chwili sporządzenia niniejszego raportu Centrum Konferencyjno – Targowe EXPO MAZURY w Ostródzie jest nieczynne, natomiast w ramach Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie jedynie nieliczni najemcy z branży spożywczej, farmaceutycznej i budowlanej są uprawnieni do prowadzenia działalności gospodarczej. Powyższe okoliczności skutkują radykalnym spadkiem przychodów obu podmiotów.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 50%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

Emitent informuje, iż działalność operacyjna we wszystkich segmentach jest prowadzona co do zasady w trybie nadzoru ciągłego. Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, na podstawie prowadzonych analiz, sytuacja finansowa Emitenta oraz Grupy jest stabilna.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie, a także ryzyka związane z działalnością Emitenta i poszczególnych spółek z Grupy. Emitent wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe oraz perspektywy Emitenta i grupy kapitałowej Emitenta.

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)

Na dzień 31.12.2019r w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i PBDiM Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się w przedziale od 1,80 p.p do 2,05 p.p.

| Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych | Ryzyko przepływów Pieniężnych | | Ryzyko wartości godziwej | |
|--|-------------------------------|----------------|--------------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2017 |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | 262 541 | 237 085 | | |
| Pożyczki udzielone | | 478 | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | |
| Inne zobowiązania finansowe | | | | |
| Razem | 262 541 | 237 563 | | |

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2019 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 grudnia 2018 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

| Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych | Stan na: 31.12.2019 | Wpływ na zysk/(stratę netto) | | Wpływ na sumę bilansową | |
|--|------------------------|---|-----------------|-------------------------|----------------|
| | | wzrost o 1 p.p. | spadek o 1 p.p. | wzrost o 1 p.p. | spadek o 1p.p. |
| | | Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | 262 541 | -2 127 | 2 127 |
| Pożyczki udzielone | | | | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | | |
| Inne zobowiązania finansowe | | | | | |
| Razem | 262 541 | -2 127 | 2 127 | 2 625 | -2 625 |

- zmiany kursów walut

W 2019r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 21% 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. W 2019 Emitent zabezpieczał ok. 50% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

| Pozycje narażone na zmianę kursów walut | EUR | | Inne waluty | |
|---|--------------|---------------|-------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.06.2019 | 31.12.2018 | 30.06.2019 | 31.12.2017 |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | | | | |
| Pożyczki udzielone | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | 3 699 | 24 403 | | |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | | | | |
| Środki pieniężne | 1 102 | 3 722 | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | |
| Razem | 4 801 | 28 125 | - | - |

ryzyko zmiany kursów walut - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na racjonalnie możliwe zmiany kursów walutowych przy założeniu niezmiennych innych czynników

| Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro) | Stan na: 31.12.2019 | Wpływ na zysk/(stratę netto) | | Wpływ na sumę bilansową | |
|--|------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------|
| | | wzrost o 10% | spadek o 10% | wzrost o 10% | spadek o 10% |
| | | Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | | | |
| Pożyczki udzielone | | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | 3 699 | 300 | -300 | 370 | -370 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | | | | | |
| Środki pieniężne | 1 102 | 89 | -89 | 110 | -110 |
| Inne aktywa finansowe | | | | | |
| Razem | 4 801 | 389 | -389 | 480 | -480 |

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2020r udział przychodów w walucie euro zmaleje do poziomu ok 10% całości przychodów ze sprzedaży. Na dzień 31.12.2019r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 80% szacowanego przychodu walutowego

- 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.

Aby minimalizować wahania koniunktury Emitent zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z Zamawiającymi publicznymi w zapewniające stabilne źródła przychodu w okresie 2-3 lat

- 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 obecną koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej 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 konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych terminy płatności dla dostawców i podwykonawców.

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

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

- 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 Nadarzynia 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. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju 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, epidemie 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. Organ administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę 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 perspektywę 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 niewywiązywania 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 podjęły 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 perspektywę 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 2019 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 2019 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 | | 2 624 | WIBOR 1M+marża | 25.06.2020 | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach |
| PKO BP S.A. | MIRBUD S.A. | 5 000 | PLN | | 5 000 | WIBOR 1M+marża | 25.06.2020 | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach |
| PKO BP S.A. | MIRBUD S.A. | 21 000 | PLN | 3 294 | 1 464 | WIBOR 1M+marża | 01.03.2023 | hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości |
| MBANK S.A. | MIRBUD S.A. | 20 000 | PLN | 16 900 | | WIBOR 1M+marża | 30.06.2021 | cesja wierzytelności gospodarczej |
| PEKAO S.A. | MIRBUD S.A. | 10 000 | PLN | | 10 000 | WIBOR 1M+marża | 30.11.2020 | cesja wierzytelności gospodarczej |
| BGK | MIRBUD S.A. | 15 000 | PLN | | 14 824 | WIBOR 1M+marża | 31.03.2020 | cesja wierzytelności gospodarczej |
| Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. | MIRBUD S.A. | 40 000 | PLN | 19 000 | 9 000 | WIBOR 1M+marża | 28.02.2023 | hipoteki na nieruchomościach |
| Mercedes-Benz Leasing Polska S.A. | MIRBUD S.A. | 635 | PLN | | 94 | 5% | 31.07.2020 | cesja z polisy ubezpieczeniowej |
| BOŚ BANK S.A. | MIRBUD S.A. | 35 000 | PLN | 32 447 | | WIBOR 1M+marża | 31.07.2021 | cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka |
| MFACTORING | MIRBUD S.A. | 10 000 | PLN | | 2 | WIBOR 1M+marża | 14.03.2020 | cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka |
| KUKE Finanse | MIRBUD S.A. | 5 000 | PLN | | 5 000 | | | |
| odsetki od kredytów | MIRBUD S.A. | | | | 11 | | | |
| Bank Spółdzielczy | JHM Development S.A. | 8 823 | PLN | 6984 | 429 | stopa referencyjna + marża | 31.12.2034 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Spółdzielczy | JHM Development S.A. | 2 700 | PLN | 525 | 900 | stopa referencyjna + marża | 30.07.2021 | hipoteka na nieruchomościach |
| ALIOR BANK S.A. | JHM 2 Sp. z o.o. | 4 200 | PLN | 3 646 | 426 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2024 | hipoteka, poręczenie JHM Development |
| ALIOR BANK S.A. | JHM Development S.A. | 44 956 | PLN | 0 | 0 | WIBOR 3M+marża | 31.05.2023 | Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności |
| Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | JHM Development S.A. | 300 | PLN | 0 | 218 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka na nieruchomościach |

| | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------|-----|----------------|---------------|-----------------|------------|---|
| Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | JHM Development S.A. | 17 800 | PLN | 741 | 0 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | JHM Development S.A. | 12 729 | PLN | 6 921 | 0 | WIBOR 3M+marża | 30.12.2021 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Ochrony Środowiska S.A. | JHM Development S.A. | 28 920 | PLN | 2037 | 0 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Ochrony Środowiska S.A. | JHM Development S.A. | 570 | PLN | 0 | 230 | WIBOR 3M+marża | 31.05.2020 | hipoteka na nieruchomościach |
| SANTANDER BANK POLSKA S.A. | Marywilska 44 Sp. z o.o. | 33 000 | PLN | 24 000 | 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 | 0 | WIBOR 1M+marża | 30.09.2022 | Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności |
| SANTANDER BANK POLSKA S.A. | JHM 1 Sp. z o.o. | 2 350 | EUR | 7 041 | 571 | EUROIBOR +marża | 30.09.2031 | hipoteka, poręczenie MIRBUD |
| ALIOR BANK S.A. | Expo Mazury S.A. | 37 500 | PLN | 16 210 | 3 345 | WIBOR 3M+marża | 27.03.2026 | Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach |
| BGK | PBDiM Kobylarnia S.A. | 25 000 | PLN | | 21 080 | WIBOR 1M+marża | 31.07.2020 | hipoteka, poręczenie MIRBUD |
| BGK | PBDiM Kobylarnia S.A. | 6 212 | PLN | 5 053 | 414 | WIBOR 1M+marża | 31.12.2029 | hipoteka, poręczenie MIRBUD |
| BGK | PBDiM Kobylarnia S.A. | 15 000 | PLN | | 8 073 | WIBOR 1M+marża | 06.06.2020 | hipoteka, poręczenie MIRBUD |
| BGK | PBDiM Kobylarnia S.A. | 15 000 | PLN | | 3 467 | WIBOR 3M+marża | 30.09.2020 | hipoteka, poręczenie MIRBUD |
| Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD | | | | 144 799 | 90 445 | | | |

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 31.12.2019r 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 2019r Spółki z Grupy MIRBUD nie posiadała należności z tytułu udzielonych 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 31.12.2019r stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2019r.

| Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej | Tytuł poręczenia | Wartość poręczenia tys. PLN | Wartość zobowiązania tys. PLN | data wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr |
|---|--|-----------------------------|-------------------------------|---|
| | | Stan na: | Stan na: | |
| | | 31.12.2019 | 31.12.2019 | |
| Wobec jednostek powiązanych | | | | |
| | - | - | - | - |
| MARYWILSKA 44 Sp. z o. o | Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANKO POLSKA S.A. | 49 500 | 27 273 | 02.05.2028 |
| MARYWILSKA 44 Sp. z o. o | Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANKO POLSKA S.A. | 10 000 | 1 579 | 30.09.2022 |
| JHM Development S.A. | Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A. | 89 912 | 0 | 31.05.2023 |
| JHM 1 Sp. z o. o. | Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A. | 10 007 | 7 612 | 30.09.2031 |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A. | 37 500 | 21 080 | 31.07.2020 |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A. | 9 318 | 5 467 | 31.12.2029 |

| | | | | |
|------------------------------------|---|----------------|---------------|------------|
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A. | 15 000 | 3 466 | 30.09.2020 |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A. | 22 500 | 8 073 | 06.06.2020 |
| EXPO MAZURY S.A. | Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A. | 75 000 | 19 555 | 27.03.2029 |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A. | 7 440 | 0 | 15.02.2020 |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A. | 11 970 | 0 | 15.02.2020 |
| Wobec pozostałych jednostek | | | | |
| - | | | | |
| Razem | | 338 147 | 94 105 | - |

Grupa JHM DEVELOPMENT

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2019 nie udzielała poręczeń.

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

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 31.12.2019r

| Lp. | Podmiot, za który udzielono poręczenia | Wartość zabezpieczenia | Termin wygaśnięcia zobowiązania | Tytuł |
|-----|--|------------------------|---------------------------------|--|
| 1 | Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz ZGN Dzielnicy Białołęka | 1 800 | 01.07.2020 | Zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy |
| 2 | Miasto Stołeczne Warszawa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Warszawa ul. Marywilska44 | 2 150 | 20.06.2020 | Zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy |

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2019r. PBDiM Kobylarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobylarnia S.A. stan na 31.12.2019r w tys. zł

| Lp | Podmiot, za który udzielono poręczenia | Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia | Wartość poręczenia | Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2019r. | Termin wygaśnięcia poręczenia |
|----|--|---|--------------------|--|-------------------------------|
| 1 | MIRBUD S.A. | Linia gwarancyjna | 30 000 | - | 12.02.2021r. |
| 2 | MIRBUD S.A. | Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK | 15 000 | 14 824 | 31.03.2020r. |

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest wzajemne poręczanie, gwarancje, obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczanie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem. Umowa ma celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

- wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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 01.01.2019r – do 31.12.2019r przedstawiają się następująco:

| Pozostałe zobowiązania warunkowe | w tys. PLN | |
|---|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Z tytułu gwarancji należytego wykonania | 313 141 | 194 667 |
| Z tytułu usunięcia wad i usterek | 139 973 | 82 980 |
| Z tytułu zapłaty wierzytelności | 92 377 | - |
| <u>Razem</u> | <u>545 491</u> | <u>277 647</u> |

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W związku z planowanym przejściem pełnej kontroli przez spółkę MIRBUD S.A. („Spółka”) i uzyskaniem statusu jedynego akcjonariusza w spółce zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. siedzibą w Skierniewicach, co ma umożliwić następnie zniesienie dematerializacji akcji JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofanie ich z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 10/2019 w dniu 17.05.2019r NWZA MIRBUD S.A. podjęto uchwały nr 4/2019 w sprawie: emisji przez spółkę MIRBUD S.A. 7.684.760 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii F oraz 6.377.778 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii G z wyłączeniem prawa poboru uprawniających ich posiadaczy do objęcia akcji Spółki z wyłączeniem prawa poboru oraz nr 5/2019 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w drodze emisji akcji serii J oraz serii K z wyłączeniem prawa poboru i zmiany statutu spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. do przyjęcia tekstu jednolitego statutu.

W oparciu o obie uchwały wyemitowane zostały warranty subskrypcyjne Spółki serii F i G („Warranty”) i akcje Spółki serii J i K („Akcje”), które następnie zostały zaoferowane do objęcia akcjonariuszom mniejszościowym JHM DEVELOPMENT S.A. (innym niż Spółka), którzy złożyli na rzecz Spółki ważną ofertę sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A. w odpowiedzi na ogłoszone przez Spółkę zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A..

W dniu 05.07.2019r Emitent zakończył skup akcji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. (raport 33/2019).W odpowiedzi na ogłoszenie o Skupie złożono oferty sprzedaży akcji Spółki Zależnej opiewające łącznie na 1.939.926 akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 2,80 procent wszystkich akcji Spółki Zależnej.

W dniu 10.07.2019r Emitent zakończył emisję publiczną akcji serii J (raport 34/2019). W wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii F Spółki objętych zostało 2.873.947 Akcji Serii J, które zostały wydane akcjonariuszom poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych.

W związku z zarejestrowaniem przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 12 lipca 2019 r. 2 873 947 akcji serii J Emitenta („**Akcje Serii J**”) nastąpiło ich wydanie osobom, które objęły Akcje Serii J w ramach warunkowego podwyższenia kapitału poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych. W związku z wydaniem Akcji Serii J, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 8 249 250,00 zł do kwoty 8 536 644,70 zł, tj. o kwotę 287 394,70 zł. Z uwagi na specyficzny charakter emisji wpływy z emisji 2 873 947 akcji w wysokości 3 103 862,76 zł w całości zostały wydatkowane na skupione akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A..

Ponadto Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 24 września 2019 r. dokonał rejestracji 6.377.753 akcji serii K Emitenta („**Akcje Serii K**”) wydanych osobom, które objęły Akcje Serii K w ramach warunkowego podwyższenia kapitału poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych. W związku z wydaniem Akcji Serii K, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 8.536.644,70 zł do kwoty 9.174.420,00 zł, tj. o kwotę 637.775,30 zł. Także i w tym przypadku wpływy z emisji 6.377.753 akcji w wysokości 6.887.973,24 zł w całości zostały wydatkowane na skupione akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A..

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

26 kwietnia 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A. uchwałą Nr 17/2019 (Repertorium A nr 3761/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 6.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja – kapitał został wpłacony do dnia 20 maja 2019 r. W dniu 31.07.2019 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 6.000.000,00 zł. Akcje nowej emisji w całości objęte zostały przez MIRBUD S.A.

17 czerwca 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 4/2019 (Repertorium A nr 5323/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 6.000.000,00 zł do kwoty 11.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii D o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 05 sierpnia 2019 r. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A. W dniu 27.08.2019r Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nie dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 11.000.000,00 zł.

11 września 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 7615/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 11.000.000,00 zł do kwoty 16.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii E o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A..

30 września 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 8212/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 16.000.000,00 zł do kwoty 21.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii F o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A..

09 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 10321/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 21.000.000,00 zł do kwoty 25.000.000,00 zł poprzez emisję 40.000.000 akcji imiennych serii G o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A.. Wpis podwyższenia kapitału do KRS nastąpił pod datą 19 lutego 2020 r.

Wpływy z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na sfinansowanie wkładu własnego w zrealizowaną inwestycje budowy siedziby Spółki i kontraktów budowlanych w sektorze inżynieryjno- drogowym.

EXPO MAZURY S.A.

W dniu 10 sierpnia 2018r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 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 docelowego.

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

W dniu 16 maja 2019r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego.

W dniu 26 kwietnia 2019 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 3768/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 137.928.000,00 zł tj. o kwotę 7.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja. Przedmiotowe podwyższenie kapitału nie zostało opłacone zatem nie zostało również zarejestrowane.

W dniu 15 listopada 2019 r. Aktem Notarialnym (Rep. A nr 4957/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 135.928,00 zł tj. o kwotę 3.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda Akcja. Wpisu podwyższenia kapitału w KRS Sąd dokonał pod datą 22 stycznia 2020 r.

Pozyskane z emisji środki zostały przeznaczone na przystosowanie hali wystawienniczej dla potrzeb wynajmu IKEA INDUSTRY i sfinansowanie bieżącej działalność Spółki

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2019r wynosi 304.380,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.12.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 264.877,09 zł. Wpływy z podwyższenia kapitału zostały wykorzystane na sfinansowanie bieżącej działalności spółki.

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

Od dnia 01.04.2019r roku do dnia 31.03.2020r MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 22.03.2019 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 13/MIRBUD/2017”

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 06.09.2018 do 05.09.2019 i od 06.09.2019 do 05.09.2020

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 01.01.2019r. do 31.12.2019. w tys. zł

| 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 |
| 2019-02-26 | 27.670 | CHROMAVIS SERVICE Sp. z o.o. | Budowa hali magazynowej wraz z częściami socjalno-biurowymi |
| 2019-03-07 | 51.440 | Stop Shop Poland sp. z o.o. | Budowa obiektu handlowego pn. „Park Handlowy Stop Shop” - Etap I i II w Białkach k/Siedlec. |
| 2019-04-18 | 696.748 | Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie | „Projekt i budowa autostrady A-1 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” |
| 2019-05-08 | 49.296 | Zotefoams plc | Budowa hali produkcyjno-magazynowej zlokalizowanej w Skarbimierzu wraz z niezbędną infrastrukturą |
| 2019-05-21 | 542.839 | Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie | Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11) |
| 2019-05-22 | Hala „A” (I etap): 7.612 EUR netto Hala „B” (II etap): 5.600 EUR netto. | Panattoni Development Europe Sp. z o.o. | Budowa Centrum Produkcyjno-Logistyczno-Magazynowego |

| | | | |
|------------|-------------|--|--|
| 2019-06-05 | 104.878 | Miasto Łódź | Rozbudowa stadionu miejskiego przy al. Unii Lubelskiej 2 w Łodzi w trybie 'zaprojektuj i wybuduj' |
| 2019-07-03 | 49.693 | Miasto Stołeczne Warszawa, Dzielnica Praga Południe | Budowa zespołu szkolno-przedszkolnego w rejonie ul. Nowaka-Jeziorańskiego |
| 2019-07-05 | 30.528 | Miasto Opole | Budowa obiektu hali sportowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zagospodarowaniem terenów przyległych na cele sportowe oraz rozbiórka istniejącego budynku hali „CIEPLAK” w Opolu |
| 2019-07-26 | 21.459 | EQlibrium II Sp. z o.o | Budowa budynku biurowego EQlibrium II z lokalami usługowymi w części parteru, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną przy ul. Wschowskiej 8 w Warszawie. |
| 2019-10-10 | 1.121.100 | Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie | Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki) MIRBUD S.A. – jako lider konsorcjum; Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.- partner konsorcjum; PRYWATNA SPÓŁKA AKCYJNA „ZRZESZENIE BUDOWLANE INTERBUDMONTAŻ” – partner konsorcjum |
| 29.10.2019 | 21.861 | TRAKT sp. z o.o. s.k. z siedzibą w Katowicach | Prace projektowe w związku z realizacją inwestycji pn. „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”. |
| 04.11.2019 | 40.680 | JHM DEVELOPMENT S.A. | Budowa zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Smugowej i Źródłowej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie. |
| 14.11.2019 | 206.623 | Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie | Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 2 od km 11+860 do km 33+760. MIRBUD jako partner konsorcjum Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.- lider konsorcjum; |
| 20.11.2019 | 16.500 euro | Panattoni Development Europe Sp. z o.o. | Budowa hali A i B wraz z makroniwelacją terenu w Rudzie Śląskiej. |
| 29.11.2019 | 135.347 | Gminą Miasto Płock | realizacja w formule „Zaprojektuj i wybuduj” zadania inwestycyjnego pn. „Rozbiórka i budowa stadionu miejskiego im. Kazimierza Górskiego w Płocku przy ul. Łukasiewicza 34 wraz z przebudową infrastruktury towarzyszącej” |
| 10.12.2019 | 84.530 | Miastem Gorzów Wielkopolski | Roboty budowlane w ramach projektu pn. „Centrum Edukacji Zawodowej przy ul. Warszawskiej w Gorzowie Wlkp. w ramach Centrum Edukacji Zawodowej i Biznesu |
| 23.12.2019 | 337.162 | Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie | Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz –Poręba –Zawiercie (Kromotów) –od km105+836 do km 122+500”. |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner) Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); |
|--|--|--|---|

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

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2019-31.12.2019r.

| Data zawarcia umowy | Wartość umowy (netto) w tys. zł | Kontrahent | Przedmiot umowy |
|---------------------|---------------------------------|---|--|
| 01.03.2019 | 6 625,00 | Gmina Nowa Sól | Rozbudowa drogi gminnej nr 102402F ul. A. Fredry w Nowej Soli. |
| 07.03.2019 | 2 436,00 | Powiat Średzki | Przebudowa i modernizacji drogi powiatowej nr 2091D od Udanina do Konar wraz z chodnikami i ścieżką bitumiczną Udanin-Piekary (etap I) |
| 18.04.2019 | 14 624,00 | Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad | Remont jezdni południowej autostrady A4 na odc. Węzeł Krapkowice – Węzeł Kędzierzyn-Koźle od km 256+740 do km 264+035 |
| 29.04.2019 | 15 106,00 | Województwo Kujawsko – Pomorskie -Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy | 1. Rozbudowa odcinka drogi wojewódzkiej nr 223 – ulicy Szubińskiej w Białych Błotach na odcinku od km 3+200 do km 3+900 (w tym budowa ronda w ciągu drogi wojewódzkiej stanowiącego połączenie komunikacyjne drogi powiatowej nr 1537C relacji Trzciniec – Ciele -Kruszyny Krajerński oraz drogi gminnej na Miedzyń) wraz z jego odwodnieniem i oświetleniem oraz przebudową pozostałych sieci kolidujących z ww. inwestycją – ZADANIE 1 (zadanie własne Województwa Kujawsko – Pomorskiego) 2. Budowa drogi gminnej relacji Białe Błota – osiedle Miedzyń w Bydgoszczy od km 0+060,15 do km 0+523,75 oraz drogi gminnej relacji Białe Błota – droga powiatowa 1537C do Trzcina w Białych Błotach – od km 0+021,65 do km 0+551,40 – ZADANIE 2 (zadanie własne Gminy Białe Błota) |
| 30.04.2019 | 25 684,00 | Konsorcjum Firm: 1) Przedsiębiorstwo Usług Technicznych INTERCOR” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawierciu - Lider Konsorcjum 2) Trakcja PRkil S.A. z siedzibą w Warszawie (Partner Konsorcjum), | Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy- Bydgoszcz – granica województwa kujawsko – pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 4 części. Część 1 – Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Aleksandrowo (z węzłem) do węzła Tryszczyn (z węzłem) o długości około 14,7 km - ułożenie masy bitumicznej S5 odc.3 |
| 14.11.2019 | 206.623 | Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie | Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 2 od km 11+860 do km 33+760. Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.- (Lider konsorcjum); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum) |
| 23.12.2019 | 337.162 | Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie | Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz –Poręba –Zawiercie (Kromołów) –od km105+836 do km 122+500”. Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum) |

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie, który obejmuje sprawozdanie spółka zawarła następujące znaczących umowy:

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2019-31.12.2019r

| Data zawarcia umowy | Wartość umowy (netto) w tys. zł | Kontrahent | Przedmiot umowy |
|---------------------|---------------------------------|--|--|
| 01.07.2019 | 18.650 | WAMA Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, | budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z kondygnacją podziemną o funkcji parkingu wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrdowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki. |
| 04.11.2019 | 40.680 | MIRBUD S.A. | budowa zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Smugowej i Źródłowej, oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie. |
| 20.12.2019 | 21.870 | WAMA Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie | jest budowa dwóch budynków mieszkalnych (budynek D i budynek E), wielorodzinnych z usługami, podziemnym garażem, niezbędną infrastrukturą wraz z uzyskaniem ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków przy ulicy Wielkopolskiej w Gdańsku |

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

EXPO MAZURY S.A.

W okresie, który obejmuje sprawozdanie spółka nie zawarła znaczących umów.

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 |
|---------------------|---------------------------------|--|--|
| 09.01.2020 | 30.593 | Miastem Stołecznym Warszawa Dzielnica Wola | Budowa szkoły podstawowej w rejonie ul. Jana Kazimierza |
| 17.01.2020 | 75.360 | JHM DEVELOPMENT S.A. | Budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie. |
| 02.03.2020 | 148 099 | BUDPOL Sp. z o.o. | wykonanie konstrukcji nawierzchni sztywnych Trasy Głównej, w związku z realizacją inwestycji: „Projekt i budowa autostrady A-1 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”. |
| 04.03.2020 | 365.854 | GDDKiA | Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. |

| | | | |
|------------|---------|--|---|
| | | | Bobolice. Odcinek 3. węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem). Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum) |
| 06.03.2020 | 228.048 | Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”, | Wykonanie w formule projektu i wybuduj budynku Terminala na terenie lotniska Radom-Sadków, wraz z wyposażeniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie |
| 13.03.2020 | 292.223 | Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad | Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy –Bydgoszcz –granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum). Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); |
| | 133.902 | Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu | Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 –w formule „zaprojektuj i wybuduj”. CPV 45000000-7, 71248000-8, 45233120-6, 45316000-5, 45230000-8, 45221100-3, 45221121-6, 71320000-7, 71313000-5, 90523100-0, 71351911-5, 71351914-3, 71354000-4 MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum), Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum). |

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

W dniu 14 lutego 2020 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu, że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 – w formule „zaprojektuj i wybuduj”. CPV 45000000-7, 71248000-8, 45233120-6, 45316000-5, 45230000-8, 45221100-3, 45221121-6, 71320000-7, 71313000-5, 90523100-0, 71351911-5, 71351914-3, 71354000-4” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 133 902 tys. zł netto.

W dniu 9 marca 2020 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy, że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica województwa kujawsko- pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2 – kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Dworzysko (bez węzła) – do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 474.290 tys. zł netto.

W dniu 17 marca 2020 r. Emitent otrzymał podpisany list intencyjny od IMMO SI Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 64, 60 – 311 Poznań, dotyczący realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie hipermarketu bi1 i stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą. Wartość Umowy, jaką zamierzają zawrzeć MIRBUD S.A. i IMMO SI Polska Sp. z o.o. wynosi: 30 509 500,00 zł netto.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

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

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

| Data zawarcia umowy | Wartość umowy (netto) w tys. zł | Kontrahent | Przedmiot umowy |
|---------------------|---------------------------------|--|---|
| 04.03.2020 | 365.854 | GDDKiA | Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem). Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum) |
| 13.03.2020 | 292.223 | Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad | Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy –Bydgoszcz –granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum). |

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

W dniu 14 lutego 2020 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu, że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 – w formule „zaprojektuj i wybuduj”. CPV 45000000-7, 71248000-8, 45233120-6, 45316000-5, 45230000-8, 45221100-3, 45221121-6, 71320000-7, 71313000-5, 90523100-0, 71351911-5, 71351914-3, 71354000-4” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 133 902 tys. zł netto.

W dniu 9 marca 2020 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy, że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica województwa kujawsko- pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2 – kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Dworzysko (bez węzła) – do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 474.290 tys. zł netto.

Po dniu bilansowym Spółka złożyła pozew przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie o podwyższenie wynagrodzenia za wykonanie umów o roboty budowlane o łącznej wartości 64 642 515,87, dla niżej wymienionych projektów:

- Projekt i budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25 (łącznik) o długości około 4,880 km”
- Budowa obwodnicy Bolkowa w ciągu drogi krajowej nr 3 i 5
- Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz - granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 3 części - Część 3- Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Jaroszewo (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km.

JHM DEVELOPMENT S.A.

| Data zawarcia umowy | Wartość umowy (netto) w tys. zł | Kontrahent | Przedmiot umowy |
|---------------------|---------------------------------|-------------|--|
| 17.01.2020 | 75.360 | MIRBUD S.A. | Budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie. |

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.

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 2019.

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,
- konsekwencji gospodarczych i ekonomicznych pandemii koronawirusa.

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 2020 – 2023,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2020 – 2023,
- 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 utrzymania poziomu komercjalizacji,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszenie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 31.12.2019 roku na należności te składają się należności od następujących podmiotów:

- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 4 402 tys. zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności (w sprawozdaniu finansowym MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2019r dokonano odpisu aktualizującego należności w wysokości 50% jej wartości).
- 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. Postanowieniem z dnia 13.03.2019r Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych uznał czynność przeniesienia własności ww. nieruchomości za bezskuteczną i nakazał zwrot nieruchomości do masy upadłościowej, postanowienie jest prawomocne.

Zarząd w celu oceny skuteczności ściągальności należności przeterminowanych powyżej 365 dni i oszacowania ryzyka dokonał analizy ww. zakresie w oparciu o dane za lata 2015-2018. 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 2019 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 01.01.2019r do 31.12.2019r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2019 z dnia 31.05.2019r. postanowiło wyłączyć od podziału zysk za rok 2018 w kwocie 6.271.131,48 zł i przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki. W okresie 01.01-31.12.2019 spółka MIRBUD S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.05.2019 r., podjęło uchwałę nr 9A/2019 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i postanowiło zysk netto w kwocie 10.636.124,84 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Spółka JHM DEVELOPEMENT S.A. uzyskała informację o wniesieniu przez akcjonariuszy mniejszościowych pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 10/2019 z dnia 12.07.2019 r. Dnia 20.08.2019r. Spółka złożyła odpowiedź na pozew z wnioskiem o jego oddalenie w całości.

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 31.12.2019r Kapitał zakładowy podzielony jest na 91 744 200 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 | 26.05.2014r. |
| 10 | J | 2 873 947 | 0,10 zł | 287 | gotówka | 11.09.2019r. |
| 11 | K | 6 377 753 | 0,10 zł | 638 | gotówka | 30.09.2019r. |
| Razem | | 91 744 200 | | 9 174 | | |

W związku z planowanym przejęciem pełnej kontroli przez spółkę MIRBUD S.A. („Spółka”) i uzyskaniem statusu jedyne go akcjonariusza w spółce zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. siedzibą w Skierniewicach, co ma umożliwić następnie zniesienie dematerializacji akcji JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofanie ich z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 10/2019 w dniu 17.05.2019r NWZA MIRBUD S.A. podjęto uchwały nr 4/2019 w sprawie: emisji przez spółkę MIRBUD S.A. 7.684.760 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii F oraz 6.377.778 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii G z wyłączeniem prawa poboru uprawniających ich posiadaczy do objęcia akcji Spółki z wyłączeniem prawa poboru oraz nr 5/2019 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w drodze emisji akcji serii J oraz serii K z wyłączeniem prawa poboru i zmiany statutu spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. do przyjęcia tekstu jednolitego statutu.

W oparciu o obie uchwały wyemitowane zostały warrantów subskrypcyjne Spółki serii F i G („Warranty”) i akcje Spółki serii J i K („Akcje”), które następnie zostały zaoferowane do objęcia akcjonariuszom mniejszościowym JHM DEVELOPMENT S.A. (innym niż Spółka), którzy złożyli na rzecz Spółki ważną ofertę sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A. w odpowiedzi na ogłoszone przez Spółkę zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji JHM DEVELOPMENT S.A..

W dniu 05.07.2019r Emitent zakończył skup akcji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. (raport 33/2019). W odpowiedzi na ogłoszenie o Skupie złożono oferty sprzedaży akcji Spółki Zależnej opiewające łącznie na 1.939.926 akcji Spółki Zależnej, stanowiących około 2,80 procent wszystkich akcji Spółki Zależnej.

W dniu 10.07.2019r Emitent zakończył emisję publiczną akcji serii J (raport 34/2019). W wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii F Spółki objętych zostało 2.873.947 Akcji Serii J, które zostały wydane akcjonariuszom poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych.

W związku z zarejestrowaniem przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 12 lipca 2019 r. 2 873 947 akcji serii J Emitenta („**Akcje Serii J**”) nastąpiło ich wydanie osobom, które objęły Akcje Serii J w ramach warunkowego podwyższenia kapitału poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych. W związku z wydaniem Akcji Serii J, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 8 249 250,00 zł do kwoty 8 536 644,70 zł, tj. o kwotę 287 394,70 zł. Z uwagi na specyficzny charakter emisji wpływy z emisji 2 873 947 akcji w wysokości 3 103 862,76 zł w całości zostały wydatkowane na skupione akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A..

Ponadto Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 24 września 2019 r. dokonał rejestracji 6.377.753 akcji serii K Emitenta („**Akcje Serii K**”) wydanych osobom, które objęły Akcje Serii K w ramach

warunkowego podwyższenia kapitału poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych. W związku z wydaniem Akcji Serii K, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 8.536.644,70 zł do kwoty 9.174.420,00 zł, tj. o kwotę 637.775,30 zł. Także i w tym przypadku wpływy z emisji 6.377.753 akcji w wysokości 6.887.973,24 zł w całości zostały wydatkowane na skupione akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A..

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2019 roku

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów | % udział akcji w ogólnej liczbie głosów |
|--|--------------------------|------------------------------|-------------------|---|
| Jerzy Mirgos | 40 937 453 | 44,62% | 40 937 453 | 44,62% |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny | 10 281 837 | 11,21% | 10 281 837 | 11,21% |
| Pozostali akcjonariusze | 40 524 910 | 44,17% | 40 524 910 | 44,17% |
| Razem | 91 744 200 | 100,00% | 91 744 200 | 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 | 41 037 453 | 44,73% | 41 037 453 | 44,73% |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny | 10 281 837 | 11,21% | 10 281 837 | 11,21% |
| Pozostali akcjonariusze | 40 424 910 | 44,16% | 40 424 910 | 44,16% |
| Razem | 91 744 200 | 100,00% | 91 744 200 | 100,00% |

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

26 kwietnia 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A. uchwałą Nr 17/2019 (Repertorium A nr 3761/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 6.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 20 maja 2019 r. W dniu 31.07.2019 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 6.000.000,00 zł. Akcje nowej emisji w całości objęte zostały przez MIRBUD S.A.

17 czerwca 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 4/2019 (Repertorium A nr 5323/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 6.000.000,00 zł do kwoty 11.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii D o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. – kapitał został wpłacony do dnia 05 sierpnia 2019 r. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A. W dniu 27.08.2019r Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nie dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 11.000.000,00 zł.

11 września 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 7615/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 11.000.000,00 zł

do kwoty 16.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii E o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A..

30 września 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 8212/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 16.000.000,00 zł do kwoty 21.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii F o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A..

09 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą Nr 3/2019 (Repertorium A nr 10321/2019) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 21.000.000,00 zł do kwoty 25.000.000,00 zł poprzez emisję 40.000.000 akcji imiennych serii G o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej 0,10 zł każda akcja. Akcje w całości zostały objęte przez MIRBUD S.A.. Wpis podwyższenia kapitału do KRS nastąpił pod datą 19 lutego 2020 r.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 31 grudnia 2019 roku.

| Nazwa jednostki | Ilość posiadanych akcji | Udział w kapitale zakładowym PBDiM KOBYLARNIA S.A. |
|-----------------|-------------------------|---|
| MIRBUD | 25 000 000 | 100% |
| Razem | 25 000 000 | 100% |

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2019 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 każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2019 r.

| LP | Seria akcji | Liczba akcji | Cena nominalna [PLN] | Kapitał zarejestrowany [PLN] | Data rejestracji | Sposób pokrycia |
|--------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | A1 | 27 497 500 | 2,50 | 68 743 750 | 21.11.2014 | gotówka |
| 2 | A2 | 41 702 500 | 2,50 | 104 256 250 | 21.11.2014 | gotówka |
| RAZEM | | 69 200 000 | | 173 000 000 | | |

Wysokość kapitału zakładowego w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie uległa zmianie.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 31.12.2019 r.

| Nazwa | Liczba akcji | Udział w kapitale |
|--------------|-------------------|-------------------|
| MIRBUD S.A. | 69 200 000 | 100,00% |
| Razem | 69 200 000 | 100,00% |

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania struktura własności kapitału zakładowego nie uległa zmianie

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 800 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 31.12.2019r wynosiła 70 000 tys. zł, a jedynym udziałowcem jest Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka Sp. z o.o. na dzień 31.12.2019 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 31.12.2019r. 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 31.12.2019 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 31.12.2019r. 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 31.12.2019 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.

Na dzień 31.12.2019r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 132 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2019r.

| 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. |
| 5 | E | 9 000 000 | 1,00 zł | 9 000 000 | gotówka | 07.09.2018r. |
| 6 | F | 7 000 000 | 1,00 zł | 7 000 000 | gotówka | 06.05.2019r. |
| | Razem | 132 928 000 | | 132 928 000 | | |

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2019 roku była następująca:

| Struktura akcjonariatu | Liczba akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZA | % głosów na WZA |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|
| MIRBUD S.A. | 90 000 000 | 67,71% | 90 000 000 | 67,71% |
| GMINA MIEJSKA OSTRÓDA | 100 | 0,00% | 100 | 0,00% |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | 39 427 900 | 29,66% | 39 427 900 | 29,66% |
| MARYWILSKA 44 SP. Z O.O. | 3 500 000 | 2,63% | 3 500 000 | 2,63% |
| RAZEM | 132 928 000 | 100,00 % | 132 928 000 | 100,00 % |

W dniu 10 sierpnia 2018r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 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 docelowego.

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

W dniu 16 maja 2019r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego.

W dniu 26 kwietnia 2019 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 3768/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 137.928.000,00 zł tj. o kwotę 7.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja. Przedmiotowe podwyższenie kapitału nie zostało w całości opłacone zatem nie zostało również zarejestrowane.

W dniu 15 listopada 2019 r. Aktem Notarialnym (Rep. A nr 4957/2019) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 132.928.000,00 zł do kwoty 135.928,00 zł tj. o kwotę 3.000.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 5.000.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „G” o wartości nominalnej 1,00 zł każda Akcja. Wpisu podwyższenia kapitału w KRS Sąd dokonał pod datą 22 stycznia 2020 r.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego na dzień zatwierdzenia sprawozdania.

| 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. |
| 5 | E | 9 000 000 | 1,00 zł | 9 000 000 | gotówka | 07.09.2018r. |
| 6 | F | 7 000 000 | 1,00 zł | 7 000 000 | gotówka | 06.05.2019r. |
| 7 | G | 3 000 000 | 1,00 zł | 3 000 000 | gotówka | 22.01.2020r. |
| Razem | | 135 928 000 | | 135 928 000 | | |

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia sprawozdania:

| Struktura akcjonariatu | Liczba akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZA | % głosów na WZA |
|--------------------------|--------------|------------------------------|----------------------|-----------------|
| MIRBUD S.A. | 93 000 000 | 68,42% | 93 000 000 | 68,42% |
| GMINA MIEJSKA OSTRÓDA | 100 | 0,00% | 100 | 0,00% |
| PBDiM KOBYLARNIA S.A. | 39 427 900 | 29,01% | 39 427 900 | 29,01% |
| MARYWILSKA 44 SP. Z O.O. | 3 500 000 | 2,57% | 3 500 000 | 2,57% |
| RAZEM | 135 928 000 | 100,00 % | 135 928 000 | 100,00 % |

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2019r wynosi 304.380,00 zł). Jedynym współnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.12.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 264.877,09 zł.

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 31.12.2019 roku i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2019r

| Imię i nazwisko | Funkcja w Spółce | Liczba posiadanych akcji (w szt.) | Liczba posiadanych akcji w % |
|---------------------|---------------------------|--|------------------------------|
| Jerzy Mirgos | Prezes Zarządu | 40 937 453 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 093 745,3zł | 44,62% |
| Agnieszka Bujnowska | Sekretarz Rady Nadzorczej | 11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł | 0 % |
| RAZEM | | 40 949 304 akcji | 44,62% |

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 | 41 037 453 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 41 037 453 zł | 44,73% |
| Agnieszka Bujnowska | Sekretarz Rady Nadzorczej | 11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł | 0 % |
| RAZEM | | 41 049 304 akcji | 44,73% |

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 31.12.2019 żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadał akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadał akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

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 31.12.2019r oraz po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w raportach bieżących 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 2019r.

W 2019 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek mające wpływ na wynik finansowy.

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 01.01.2019r do 31.12.2019r Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2019– 31.12.2019

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2019r – 31.12.2019 roku uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|----------------------|---|
| Dariusz Jankowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 31 maja 2019r) |
| Wiesław Kosonóg | Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31 maja 2019r) |
| 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 (do 24 czerwca 2019r) |
| Wiktoria Braun | Członek Rady Nadzorczej (od 31 maja 2019r.) |

W dniu 31 maja 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło następujące uchwały:

- Uchwałę nr 20/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pani Agnieszki Bujnowskiej,
- Uchwałę nr 21/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Andrzeja Zakrzewskiego,
- Uchwałę nr 22/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Waldemara Borzykowskiego,
- Uchwałę nr 23/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Wiesława Krzysztofa Kosonoga,
- Uchwałę nr 24/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pani Wiktorii Braun.

W dniu 17 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 4/2020 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. pana Artura Socińskiego.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019– 31.12.2019

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|------------------|--------------------|
| Regina Biskupska | Prezes Zarządu |
| Jerzy Mirgos | Wiceprezes Zarządu |

Sławomir Siedlarski

Członek Zarządu

Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 17 grudnia 2019 r. podjęła uchwałę nr XIV/2019 w sprawie powołania z dniem 2 stycznia 2020r. do składu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. Pani Kai Moniki Mirgos.

Skład i zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|-----------------------|--|
| Dariusz Jankowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 31.05.2019) |
| Wiesław Kosonóg | Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31.05.2019) |
| Waldemar Borzykowski | Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| Agnieszka Bujnowska | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| Andrzej Zakrzewski | Członek Rady Nadzorczej |
| Radosław Niewiadomski | Członek Rady Nadzorczej |

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2019r do 31.12.2019r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2019r do 31.12.2019r.

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|-------------------|--------------------|
| Andrzej Ładyński | Prezes Zarządu |
| Michał Niemyt | Wiceprezes Zarządu |
| Tomasz Jaśkiewicz | Członek Zarządu |

W dniu 04.11.2019 rezygnację z dniem 29.02.2020r. z funkcji Prezesa Zarządu złożył Pan Andrzej Ładyński.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 23 z dnia 13.12.2019r. powołała z dniem 02.01.2020r. na Członka Zarządu Pana Jerzego Mirgos.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 24 z dnia 13.12.2019r. powołała z dniem 02.01.2020r. na Członka Zarządu Panią Karolinę Lewandowską.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 4 z dnia 02.03.2020r. powołała z dniem 02.03.2020r. na Członka Zarządu Pana Sławomira Nowaka.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2019r do 31.12.2019r.

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|----------------------|---|
| Paweł Korzeniowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Agnieszka Bujnowska | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| Andrzej Podemski | Członek Rady Nadzorczej (do 26.04.2019) |
| Anna Maria Więzowska | Członek Rady Nadzorczej (od 26.04.2019) |

EXPO MAZURY S.A.

W okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2019. Zarząd EXPO MAZURY S.A. uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019r

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|------------------------|---------------------------------|
| Beata Mały-Kaczanowska | Prezes Zarządu |
| Katarzyna Jursza | Członek Zarządu (do 31.03.2019) |

Rada Nadzorcza uchwałą nr 3 z dnia 09.01.2020r. powołała z dniem 09.01.2020r. na Członka Zarządu Panią Małgorzatę Konarską.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie 01.01.2019r – 31.12.2019 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019r.

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|---------------------|---|
| Andrzej Ładyński | Przewodniczący Rady Nadzorczej (do dnia 09.01.2020r.) |
| Maciej Fingas | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Agnieszka Bujnowska | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| Małgorzata Konarska | Członek Rady Nadzorczej (do dnia 09.01.2020r.) |

W dniu 09 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęło uchwałę nr 3/2020 w sprawie przyjęcia rezygnacji członków Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. pani Małgorzaty Konarskiej i pana Andrzeja Ładyńskiego.

W dniu 09 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęło uchwałę nr 4/2020 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. pani Anny Więzowskiej.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2019r do 31.12.2019r 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 01.01.2019 – 31.12.2019

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019r do 31.12.2019r nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019

| 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 01.01.2019r do 31.12.2019r 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 01.01.2019r do 31.12.2019r 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 01.01.2019r–31.12.2019r

| 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 | 1 122 | 0 | 0 | 0 | 0 | 575 | 300 | 1 997 |
| Sławomir Nowak | Wiceprezes Zarządu | 990 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 990 |
| Paweł Korzeniowski | Członek Zarządu | 660 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 64 | 724 |
| Tomasz Sałata | Członek Zarządu | 647 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 647 |
| Ewa Przybył | Prokurent | 313 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 313 |
| 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 | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | 71 |
| Krystyna Lachowicz | Członek Rady Nadzorczej | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 17 |

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------------------|--------------|--|------------|--------------|
| Wiesław Kosonóg | Przewodniczący Rady nadzorczej | 21 | | 20 | 41 |
| Wiktoria Braun | Członek Rady Nadzorczej | 16 | | | 16 |
| RAZEM | | 3 946 | | 575 | 5 057 |

W okresie od 01.01.2019-31.12.2019r 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 01.01.2019 – 31.12.2019 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2019r–31.12.2019r

| Nazwa organu | Krótkoterm świadczenia pracownicze | Świadczenia po okresie zatrudnienia | Pozostałe świadczenia długoterm | Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy | Płatności w formie akcji | łącznie |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------|---------|
| Zarząd | 1 133 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 133 |
| Rada Nadzorcza | 99 | 0 | 0 | 0 | 0 | 99 |
| łącznie | 1 232 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 232 |

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w PBDiM KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2019–31.12.2019r

| 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 | 1 150 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 150 |
| Rada Nadzorcza | 43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 |
| Razem | 1 193 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 193 |

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019–31.12.2019r

| Nazwa organu | Krótkoterm świadczenia pracownicze | Świadczenia po okresie zatrudnienia | Pozostałe świadczenia długoterm | Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy | Płatności w formie akcji | łącznie |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------|---------|
| Zarząd | 850 | 0 | 0 | 0 | 0 | 850 |
| Rada Nadzorcza | 81 | 0 | 0 | 0 | 0 | 81 |
| łącznie | 931 | 0 | 0 | 0 | 0 | 931 |

EXPO MAZURY S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w EXPO MAZURY S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2019–31.12.2019r

| Nazwa organu | Świadczenia z tytułu powołania | Świadczenia po okresie zatrudnienia | Pozostałe świadczenia długoterm | Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy | Płatności w formie akcji | łącznie |
|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------|---------|
| Zarząd | 183 | 0 | 0 | 0 | 0 | 183 |
| Rada Nadzorcza | 60 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 |
| łącznie | 243 | 0 | 0 | 0 | 0 | 143 |

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 - 31.12.2019 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 - 31.12.2019 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 31.12.2019r 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 31.12.2019r 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. | 300 | 90 |
| PBDIM KOBYLARNIA S.A. | 282 | 48 |
| JHM DEVELOPMENT S.A. | 24 | 12 |
| Marywilska 44 Sp. z o.o. | 13 | 1 |
| JHM 1 Sp. z o.o. | 1 | |
| JHM 2 Sp. z o.o. | 1 | |
| EXPO MAZURY S.A. | 17 | 11 |
| 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 01.01.2019r do dnia 31.12.2019r 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 na temat informacji niefinansowych.

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 01.01.2019 do 31.12.2019r

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 31.12.2019r toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 44.834 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 31.12.2019r toczyły się sprawy sądowe dotyczące wiarygodności z powództwa Emitenta sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 19.902 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.

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:

<https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>

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 roku 2019 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.1.15. 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 wykształcenie, kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe nie różnicując wieku lub płci. Wybór kadry uzależniony jest od doświadczenia, 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 obecnie nie jest stosowana. W najbliższym czasie Spółka rozważa wprowadzenie możliwości udziału w walnym zgromadzeniu również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jednak nie przewiduje zamieszczania informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia ani zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo na stronie internetowej Spółki. Spółka przestrzega obowiązującego w tym zakresie Statutu, przepisów prawa oraz prowadzi stosowną politykę informacyjną.

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. W najbliższym czasie Spółka rozważa wprowadzenie możliwości udziału w walnym zgromadzeniu również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jednak nie przewiduje zamieszczania informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia ani zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo na stronie internetowej Spółki. **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 do chwili obecnej 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. Obecnie został opracowany przez Zarząd Spółki projekt polityki wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej, który zostanie poddany pod głosowanie na walnym zgromadzeniu. W ocenie Zarządu rozwiązania zawarte w projekcie polityki wynagrodzeń będą przyczyniać się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności spółki. Projekt polityki wynagrodzeń zawiera w szczególności 1) opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, jak również premii i innych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych, które

mogą zostać przyznane członkom zarządu i rady nadzorczej; 2) wskazanie wzajemnych proporcji składników wynagrodzenia, 3) wskazanie okresu, na jaki zostały zawarte umowy o pracę, umowy zlecenia, umowy o dzieło lub inne umowy o podobnym charakterze z członkami zarządu i rady nadzorczej, oraz wskazanie okresów i warunków wypowiedzenia tych umów, a w przypadku gdy z członkiem zarządu lub rady nadzorczej nie została zawarta umowa - wskazanie rodzaju i okresu, na jaki został nawiązany stosunek prawny łączący członka zarządu lub rady nadzorczej ze spółką, oraz okresu i warunków rozwiązania tego stosunku prawnego; 5) opis głównych cech dodatkowych programów emerytalno-rentowych i programów wcześniejszych emerytur; 6) opis procesu decyzyjnego przeprowadzonego w celu ustanowienia, wdrożenia oraz przeglądu polityki wynagrodzeń; 7) opis środków podjętych w celu unikania konfliktów interesów związanych z polityką wynagrodzeń lub zarządzania takimi konfliktami interesów; 8) wskazanie, w jaki sposób polityka wynagrodzeń przyczynia się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności spółki oraz inne wymagane przez prawo elementy. Po przyjęciu polityki wynagrodzeń uchwałą walnego zgromadzenia wypłata wynagrodzenia członkom zarządu i rady nadzorczej będzie realizowana wyłącznie zgodnie z polityką wynagrodzeń.

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. Przyczyny niestosowania powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady VI.R.1.

12.1. 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.

12.2. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2019r kapitał zakładowy Spółki podzielony jest na 91 744 200 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2019 roku

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów | % udział akcji w ogólnej liczbie głosów |
|--|--------------------------|------------------------------|---------------|---|
| Jerzy Mirgos | 40 937 453 | 44,62% | 40 937 453 | 44,62% |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny | 10 281 837 | 11,21% | 10 281 837 | 11,21% |
| Pozostali akcjonariusze | 40 524 910 | 44,17% | 40 524 910 | 44,17% |
| Razem | 91 744 200 | 100,00% | 91 744 200 | 100,00% |

12.3. 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.

12.4. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

12.5. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

12.6. 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.

12.7. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

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

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

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze

reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

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

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

obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą 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.

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

W okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. Zarząd MIRBUD S.A. był czteroosobowy.



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

Jerzy Mirgos – Prezes Zarządu

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

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

Sławomir Nowak – Wiceprezes Zarządu

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

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

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

Paweł Korzeniowski – Członek Zarządu

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

Tomasz Sałata – Członek Zarządu

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

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

Regulamin uchwala 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.

12.9. 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.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na 31.12.2019r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019

| Imię i nazwisko | Stanowisko |
|----------------------|---|
| Dariusz Jankowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 31 maja 2019r) |
| Wiesław Kosonóg | Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31 maja 2019r) |
| 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 (do 24 czerwca 2019r) |
| Wiktoria Braun | Członek Rady Nadzorczej (od 31 maja 2019r.) |

Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 31.05.2019r)

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.

Wiesław Kosonóg – Przewodniczący Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019r

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wyższej Szkoły Ekonomiczno – Humanistycznej w Skierniewicach, Wydział Administracji w specjalności administracja publiczna oraz Wyższej Szkoły

Gospodarki Krajowej w Kutnie, Wydział Europeistyki w specjalności dyplomacja i stosunki międzynarodowe, wspólna polityka zagraniczna i bezpieczeństwa Unii Europejskiej. Posiada ponad 30 letnie doświadczenie praktyczne w zakresie ekonomii i finansów, a także w zarządzaniu przedsiębiorstwem. Menadżer z bogatym doświadczeniem praktycznym w zarządzaniu złożonymi projektami biznesowymi, a także wieloletni członek rad nadzorczych, w tym: II i III kadencji Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi; członek rady Łódzkiego Oddziału NFZ w Łodzi; członek i przewodniczący Rady Nadzorczej spółki akcyjnej notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie; Przewodniczący Rady Nadzorczej Sadowniczego Zakładu Doświadczalnego IO – Spółka z o.o. w Brzeznej w okresie realizacji przez spółkę planu restrukturyzacji i stabilizacji sytuacji finansowej. Był również Radnym Sejmiku Województwa Łódzkiego II kadencji, wiceprzewodniczący komisji rewizyjnej i wiceprzewodniczący komisji współpracy z zagranicą. Ostatnio pracował na stanowisku prezesa jednoosobowego zarządu spółki w Kwaciarskim Zakładzie Doświadczalnym IO – Nowy Dwór Spółka z o.o.

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. Pełnił 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 (do 24.06.2019r)

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.

Wiktoria Braun – Członek Rady Nadzorczej (od 31.06.2019r)

Posiada wykształcenie wyższe. Jest ekspertem w dziedzinie finansów, rachunkowości, podatków, ładu korporacyjnego, dobrych praktyk oraz zarządzania ryzykami finansowymi. Posiada magisterium z matematyki, a także ekonomii na kierunku finanse i bankowość. Ukończyła również Studia Podyplomowe z zakresu Zarządzania Projektami. Pani Wiktoria Braun posiada uprawnienia i certyfikaty m.in. biegłego rewidenta oraz biegłego sądowego z zakresu audytu, ekonomii, finansów, księgowości, rachunkowości, podatków; ponadto złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin dla członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa. Posiada 27-letni staż pracy, podczas którego pracowała dla wielu branż, w tym w szczególności handlowej, telekomunikacyjnej, ubezpieczeniowej, leasingowej, deweloperskiej, medialnej, wydawniczej, w tym w spółkach Skarbu Państwa oraz w podmiotach finansów publicznych.

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 należą w szczególności:

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- 2) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 3) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- 4) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym 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 rozbiu dodatkowo na poszczególne jego składniki jest ujawniana w raporcie rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.

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

Skład osobowy Komitetu Audytu:

Od 5 lipca 2016 roku do 30 maja 2019 roku na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr X/2016 z dnia 5 lipca 2016 roku Komitet audytu funkcjonował w następującym składzie osobowym:

1. Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu
2. Agnieszka Bujnowska - Sekretarz Komitetu Audytu
3. Andrzej Zakrzewski - Członek Komitetu Audytu

Waldemar Borzykowski - Przewodniczący Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości a także spełniał kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 pkt. ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r). W ocenie Rady Nadzorczej spełniał kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

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 posiada doświadczenie zawodowe w branży budowlanej a także spełnia kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 pkt. ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r). W ocenie Rady Nadzorczej spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

- ukończył z tytułem mgr inżynier Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie Wydział Mechaniczny

- zdobył 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.

Skład Komitetu Audytu dostosowany był do wymogów art. 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

W ramach kolejnej kadencji Rada Nadzorcza uchwałą nr XIII/2019 z dnia 31 maja 2019 roku ustaliła następujący skład Komitetu Audytu:

1. Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu
2. Wiesław Kosonóg - Sekretarz Komitetu Audytu
3. Andrzej Zakrzewski - Członek Komitetu Audytu

Waldemar Borzykowski - Przewodniczący Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości a także spełnia kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 pkt. ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r) oraz spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

Wiesław Kosonóg - Sekretarz Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r) oraz spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

Andrzej Zakrzewski - Członek Komitetu Audytu posiada doświadczenie zawodowe w branży budowlanej.

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

12.10. 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.

12.11. 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

13. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH.

Za rok 2019 Grupa kapitałowa MIRBUD sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych.

| | |
|----------------|--------------------|
| Jerzy Mirgos | Sławomir Nowak |
| Prezes Zarządu | Wiceprezes Zarządu |

| | |
|--------------------|-----------------|
| Paweł Korzeniowski | Tomasz Sałata |
| Członek Zarządu | Członek Zarządu |