

**UCHWAŁA Nr V/2020**  
**RADY NADZORCZEJ MIRBUD SPÓŁKI AKCYJNEJ**  
**z siedzibą w Skierniewicach z dnia 2 czerwca 2020 roku**

w sprawie: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2019, zawierającego ocenę sytuacji Spółki a także Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Rada Nadzorcza na podstawie § 27 ust. 2 pkt 10 Statutu Spółki, w związku z art. 382 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych uchwala, co następuje:

**§ 1**

Rada Nadzorcza, wypełniając statutowe obowiązki postanawia przyjąć Sprawozdanie Rady z wyników oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także Grupy Kapitałowej MIRBUD, oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2019, zawierające zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także Grupy Kapitałowej MIRBUD w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Rada Nadzorcza wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o podjęcie uchwał w sprawie:

1. zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.
2. podziału zysku netto osiągniętego za okres od 01.01.2019r do 31.12.2019r w kwocie w kwocie **7.385.578,96 zł** na wypłatę dywidendy w wysokości **1.834.844,00 zł**, tj. 0,02 zł brutto na jedną akcję oraz wyłączenia od podziału pozostałej części zysku w kwocie **5.550.734,96 zł** i przeznaczenia jej na kapitał zapasowy Spółki.
3. zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 4**

Uchwała została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Wiesław Kosonóg .....
2. Waldemar Borzykowski .....
3. Agnieszka Bujnowska .....
4. Hubert Bojdo .....
5. Wiktoria Braun .....
6. Andrzej Zakrzewski .....
7. Artur Sociński .....

ilość głosów oddanych:.....**14/4** w tym:  
ilość głosów „za” .....

ilość głosów „przeciw” .....

ilość głosów „wstrzymujących” .....

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej

**z wyników oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r., zawierające ocenę sytuacji Spółki a także Grupy Kapitałowej MIRBUD.**

### **I. Wyniki oceny sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także Grupy Kapitałowej MIRBUD.**

Rada Nadzorcza po rekomendacji Komitetu Audytu oraz dokonaniu analizy informacji zawartych w jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym stwierdza, iż przedłożone sprawozdania zostały sporządzone zgodnie z MSSF na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych zgodnie z MSR i są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa. Zawarte w sprawozdaniach informacje są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym, rzetelnie odzwierciedlają sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz osiągnięte wyniki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej prezentuje wszystkie istotne aspekty dotyczące zarówno działalności Spółki jak i Grupy Kapitałowej.

W wyniku przeprowadzonej oceny oraz po uwzględnieniu rekomendacji Komitetu Audytu i sprawozdania biegłego rewidenta z wyników badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD Rada Nadzorcza dokonała:

1. Pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki sporządzonego za rok obrotowy 2019.
2. Pozytywnej oceny wniosku Zarządu dotyczącego wyłączenia od podziału zysku netto za rok 2019.
3. Pozytywnej oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok obrotowy 2019.

### **II. Ocena sytuacji Spółki**

Osiągnięte przez Spółkę wyniki a także perspektywy rozwoju uzależnione są w głównej mierze od ogólnej sytuacji makroekonomicznej a w szczególności czynników mających bezpośrednio przełożenie na rynek usług budowlanych jak poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, poziom referencyjnych stóp procentowych, wykorzystanie funduszy unijnych, cen materiałów budowlanych, kosztów pracy.

Na dzień 31.12.2019r roku w porównaniu do roku 2018 wartość sumy bilansowej Spółki uległa podwyższeniu o 6%.

Struktura majątku trwałego i obrotowego nie zmieniła się zasadniczo w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.

Aktywa trwałe na dzień 31.12.2019r stanowią 63% całości aktywów Spółki (wzrost r/r o 4 p.p.), pozycją dominującą są aktywa finansowe długoterminowe stanowiące 56% aktywów ogółem (wzrost o 4 p.p. w porównaniu do roku 2018).

Aktywa obrotowe stanowią 37% całości aktywów (spadek o 4 p.p. w porównaniu do roku 2018). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 23% w aktywach ogółem (zmniejszenie r/r o 8 p.p.) oraz środki pieniężne 13 % w aktywach ogółem (zwiększenie r/r o 5 p.p.)

  
12/19  
11



Na dzień 31.12.2019r. działalność Spółki finansowana była w 40% kapitałem własnym.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 30% w strukturze pasywów (wzrost o 11 p.p. r/r), wskaźnik dynamiki do roku bazowego 2018 odzwierciedla zwiększenie tej pozycji o 60%.

Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 30% całości pasywów (spadek o 11 p.p. r/r). W porównaniu do poprzedniego roku wskaźnik dynamiki informuje o zmniejszeniu zobowiązań i rezerw krótkoterminowych o 21%.

Za rok obrotowy 2019 Spółka odnotowała zmniejszenie przychodów ze sprzedaży o 11% r/r. Zmniejszenie sprzedaży nie miało przełożenia na osiągnięte przez Spółkę poziomy rentowności (rentowność ze sprzedaży zwiększyła się o 2,49 p.p. a rentowność zysku netto o 0,33 p.p. w stosunku do roku poprzedniego). Zysk na sprzedaży zwiększył się r/r o 32%, EBIT o 75%. Zysk netto za rok obrotowy 2019 wyniósł 9.584 tys. zł (7.454 tys. złotych w roku 2018) i jest wyższy o 29%.

Spółka na dzień 31.12.2019 roku utrzymała poziom podstawowych wskaźników płynności finansowej.

Rada Nadzorcza uwzględniając bieżący portfel zamówień MIRBUD S.A. stwierdza, iż nie ma zagrożeń dla kontynuacji działalności, Spółka ma stabilną pozycję na rynku usług budowlanych.

### III. Ocena sytuacji Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2019 roku w skład Grupy Kapitałowej MIRBUD wchodzi jednostka dominująca MIRBUD S.A. oraz spółki wobec niej bezpośrednio i pośrednio zależne:

- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. – 100% udziałów MIRBUD S.A.. Spółka prowadzi działalność w segmencie budownictwa drogowego
- MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o. – 100% udziałów MIRBUD S.A.. Podstawowy rodzaj działalności to budownictwo ogólne i inżynieria lądowa
- МІРБУД Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (ТОВ «МІРБУД») z siedzibą w Kijowie – 100% udziałów MIRBUD S.A..- której podstawowym przedmiotem działalności są roboty inżynieryjno-drogowe oraz budownictwo kubaturowe. Spółka została zarejestrowana 25 stycznia 2018 roku.
- Expo Mazury S.A. – 67,71% udziałów MIRBUD S.A., 2,57% Marywilska 44 sp. z o. o., 29,01% PBDiM KOBYLARNIA S.A.. Podstawowy rodzaj działalności to działalność związana z organizacją targów, wystaw, kongresów
- JHM DEVELOPMENT S.A. – 100 % udziałów MIRBUD S.A.. Podstawowym rodzajem działalności jest działalność developerska
- JHM 1 Sp. z o.o. – spółka celowa 100% udziałów JHM DEVELOPMENT S.A., powołana w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- JHM 2 Sp. z o.o. - spółka celowa 100% udziałów JHM DEVELOPMENT S.A., powołana w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub

dzierżawionymi.

- Marywilska 44 Sp. z o.o. – 100% udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. Spółka prowadząca działalność w zakresie zarządzania halami targowymi i wynajmem w nich powierzchni komercyjnych na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2019 nie obejmuje danych finansowych:

- Spółki MIRBUD KAZACHSTAN Sp. z o.o. - brak obrotów – na dzień 31 grudnia 2019r. działalność Spółki była zawieszona.

W roku 2019 wartość sumy bilansowej Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej uległa zwiększeniu o 6% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Na dzień bilansowy Aktywa trwałe stanowiły 45% całości aktywów (zmniejszenie r/r o 3 p.p.) a aktywa obrotowe 55% całości aktywów (zwiększenie r/r o 3 p.p.).

Działalność Grupy finansowana była w 35% kapitałem własnym.

W strukturze zadłużenia długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 30% całości pasywów (wzrost r/r o 5 p.p.) natomiast krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 34% całości pasywów (spadek o 5 p.p.).

W porównaniu do roku ubiegłego Grupa Kapitałowa MIRBUD odnotowała spadek przychodów ze sprzedaży o 17%, zysk na sprzedaży zwiększył się o 8% i wyniósł 100.572 tys. złotych, EBIT wzrósł o 2%. W efekcie po uwzględnieniu kosztów finansowych oraz podatku dochodowego zysk netto wyniósł 28.124 tys. złotych i był wyższy o 4% w stosunku do roku poprzedniego.

Zadłużenie ogółem na koniec roku 2019 pozostało na niezmiennym poziomie (wskaźnik zadłużenia ogólnego wyniósł 0,65). W strukturze zadłużenia widoczny jest wzrost udziału zadłużenia długoterminowego r/r o 5 p.p. i spadek zadłużenia krótkoterminowego.

Na dzień bilansowy poprawie uległy wszystkie wskaźniki bieżącej płynności.

Wszystkie Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD w roku obrotowym 2019 osiągnęły dodatni wynik finansowy.

### **ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

Na dzień przyjęcia niniejszego sprawozdania trudno jednoznacznie ocenić wpływ pandemii COVID-19 na rynek usług budowlanych, segment developerski czy segment najmu nieruchomości inwestycyjnych.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Spółki:

- MIRBUD S.A. - działalność operacyjną we wszystkich segmentach budowlanych prowadzona jest w pełnym zakresie, nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych
- PBDiM KOBYLARNIA S.A. – realizuje wszystkie kontrakty drogowe zgodnie z założeniami
- Działalność gospodarcza Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. obejmuje segmenty ściśle skorelowane z sytuacją makro i mikroekonomiczną. Istnieje ryzyko wzrostu bezrobocia, ryzyko związane z dostępnością kredytów inwestycyjnych i mieszkaniowych oraz ryzyko związane ze wzrostem kosztów kredytowania. Ryzyko pogorszenia koniunktury całej krajowej gospodarki może w perspektywie długookresowej negatywnie przełożyć się na wyniki Spółki.



- Okresowo ograniczono działalność prowadzoną na terenie Centrum Handlowego Marywilska 44 i Parku Handlowego Marywilska 44 (działalność gospodarcza była prowadzona przez nielicznych najemców z branży spożywczej, budowlanej i farmaceutycznej). Zarząd tej Spółki podjął wszelkie czynności w celu minimalizacji kosztów bieżącej działalności. Na dzień przyjęcia niniejszego sprawozdania lokale handlowe, gastronomiczne i usługowe są dostępne dla klientów zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi.
- Aktualnie szerząca się pandemia COVID-19 wyklucza prowadzenie działalności o profilu wiodącym w ramach Expo Mazury S.A.. Działalność targowa jest szczególnie dotknięta zapaścią w związku z zaistniałą sytuacją. Z uwagi na konieczność odwołania lub przesunięcia imprez targowych oraz eventów zaplanowanych na rok 2020, Spółka nie generuje i nie będzie generowała w najbliższym okresie przychodów z tego tytułu. Spółka nie wykonuje również zleceń na wykonanie zabudów. Jedynym źródłem przychodów jest obecnie najem powierzchni magazynowych dla IKEA. Zarząd Spółki przedsięwziął kroki w celu minimalizacji kosztów funkcjonowania. Jednocześnie na dzień przyjęcia niniejszego sprawozdania niemożliwa jest ocena rozwoju i czasu trwania pandemii COVID-19 a co za tym idzie trudno ocenić możliwość kontynuowania wiodącej działalności Spółki.

#### IV. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki

Za system kontroli wewnętrznej w odniesieniu do sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych odpowiada Zarząd Spółki. Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzane są po akceptacji jednostkowych sprawozdań finansowych przez Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Powiązanie kontroli wewnętrznej z systemem rachunkowości następuje poprzez zapewnienie kontroli formalno-rachunkowej i merytorycznej dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisu w księgach. Za sporządzenie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialna jest Główna Księgowa. Nadzór merytoryczny nad procesem sprawozdawczości finansowej sprawuje Dyrektor Ekonomiczno-Finansowy. Półroczne i roczne sprawozdania finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tych sprawozdań poddawane są przeglądowi lub badaniu audytora. Spółka na bieżąco monitoruje projekty regulacji prawnych, które po przejściu procesu legislacyjnego wpłyną na obowiązki sprawozdawcze, obowiązki informacyjne związane z raportowaniem zdarzeń lub podstawową działalność operacyjną.

Zgodnie z wiedzą Rady Nadzorczej przyjęte w Spółce zasady kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonują prawidłowo.

Spółka prowadzi analizę obszarów ryzyka związanych z działalnością firmy. Identyfikacji oraz oceny ryzyka, a także zarządzania ryzykiem dokonuje Zarząd Spółki na podstawie informacji dostarczonych przez poszczególne komórki organizacyjne odpowiedzialne za monitoring potencjalnych zagrożeń w obszarze działalności operacyjnej.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia funkcjonujący w Spółce sposób zarządzania ryzykiem a także wdrożony system SAP, który ewidentnie usprawnił zarówno proces zarządzania jak i kontrolę wewnętrzną.

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego wypełniane są przez Spółkę prawidłowo. W Spółce przyjęta została wewnętrzna procedura zbierania, analizowania i raportowania wydarzeń cenotwórczych oraz redagowania raportów bieżących i okresowych.

MIRBUD S.A. nie ma przyjętej polityki w zakresie prowadzonej działalności sponsoringowej lub charytatywnej. Decyzje w tym zakresie podejmuje każdorazowo Zarząd

rozpatrując indywidualnie każdy przypadek. Pozytywne decyzje Zarządu zgodnie z wiedzą Rady dotyczą przede wszystkim wsparcia społeczności lokalnych.

**V. Współpraca z Zarządem Spółki**

Współpraca z Zarządem Spółki przebiegała prawidłowo. W opinii Rady Nadzorczej Zarząd sprawnie prowadzi sprawy Spółki, odpowiednio szybko identyfikuje ryzyka związane z prowadzoną działalnością i podejmuje konkretne działania w celu optymalizacji skutków zdiagnozowanych zagrożeń i potencjalnego ryzyka. W opinii Rady Nadzorczej Zarząd sprawnie prowadzi sprawy Spółki i skutecznie realizuje założenia przyjętej strategii.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Wiesław Kosonóg .....

2. Waldemar Borzykowski .....

3. Agnieszka Bujnowska .....

4. Hubert Bojdo .....

5. Wiktoria Braun .....

6. Andrzej Zakrzewski .....

7. Artur Sociński .....

