



**GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD**

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD**

**01 STYCZNIA 2017 - 30 CZERWCA 2017**



## Spis treści

### Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD .....	5
2.1.	Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności. ....	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD.....	15
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2017r i 31.12.2016r. ....	15
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi. ....	18
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....	19
4.1.	Charakterystyka rynku.....	19
4.2.	Perspektywy rynku .....	20
4.3.	OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK w I połowie 2017r. ....	20
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu.....	27
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	28
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	30
4.6.1.	Odbiorcy .....	30
4.6.2.	Dostawcy .....	31
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD .....	32
4.8.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	39
4.9.	Czynniki ryzyka .....	40
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	49
4.10.1.	Kredyty i pożyczki .....	49
4.10.2.	Pożyczki udzielone.....	52
4.10.3.	Poręczenia i gwarancje .....	52
4.11.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji .....	54
5.	Najważniejsze umowy .....	55
5.3.	Umowy ubezpieczenia .....	55
5.4.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	56
5.5.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	59

6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	60
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE .....	60
8.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2017r. ....	61
9.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności emitenta.....	61
10.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową .....	62
11.	Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.....	62
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	63
12.3.	Akcjonariat.....	63
12.3.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r.....	63
12.3.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych.....	64
12.3.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy .....	64
12.3.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	68
12.4.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2017r. ....	69
12.5.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	69
12.6.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy .....	69
12.7.	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. ....	72
12.8.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	73
12.9.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	75
12.10.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A. ....	75
12.11.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki .....	75
12.12.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	75
12.13.	Pracownicy.....	76
12.14.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	76
13.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A. ....	79
13.3.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A. ....	80

13.4.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady .....	80
13.5.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	82
13.6.	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji .....	82
13.7.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	83
13.8.	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu .....	83
13.9.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych .....	83
13.10.	Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A. ....	83
13.11.	Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. ....	83
13.12.	Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających.....	87
13.13.	Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. ....	89

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości



mającymi zastosowanie do 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 2016.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

### 2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności.

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 700 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.

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

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

#### 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.

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

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

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

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

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

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



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.

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

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



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

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

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

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

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

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

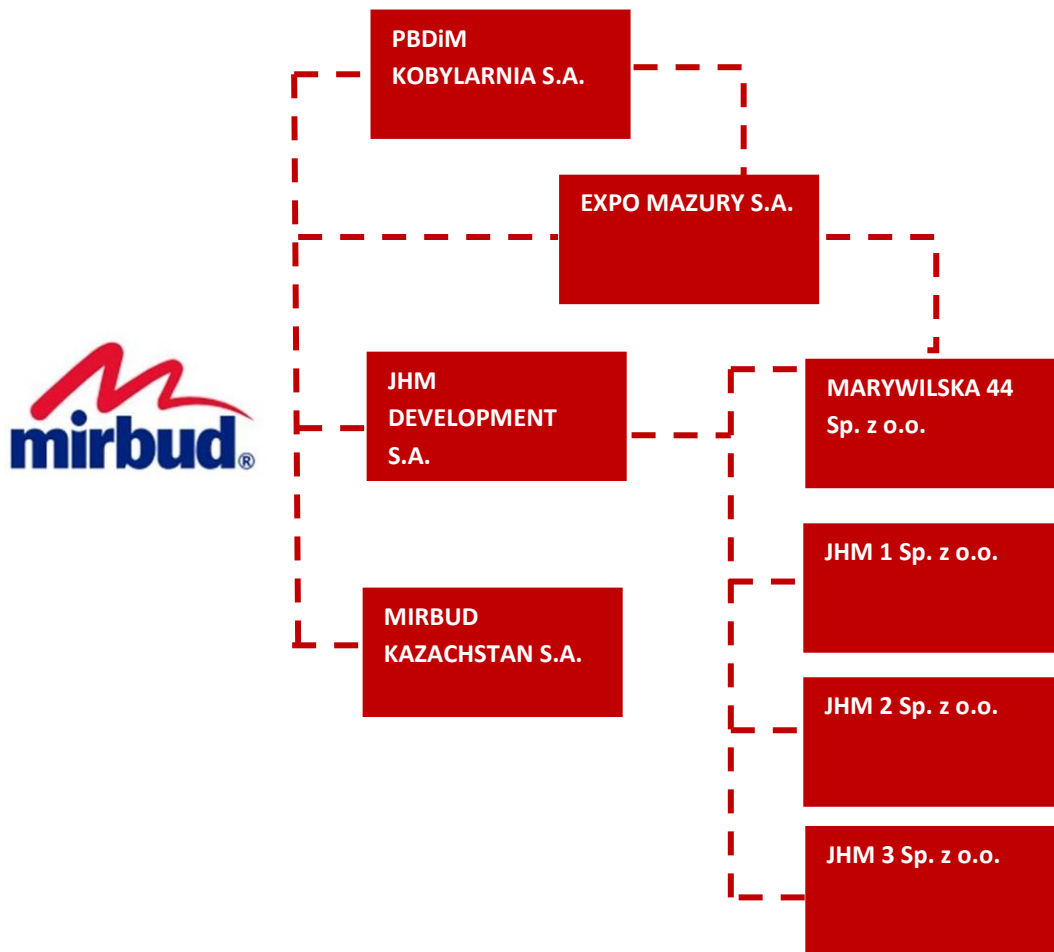
**Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o.-**

<b>Pełna nazwa jednostki:</b>	<b>JHM 3 Sp. z o.o.</b>
<b>Siedziba jednostki:</b>	Skierniewice
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>NIP:</b>	836-185-72-52
<b>REGON:</b>	101451240
<b>Dane adresowe:</b>	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Tel/fax</b>	+ 48 (46) 833 95 89

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

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD przedstawiona jest na poniższym schemacie

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000	86,28%
MIRBUD - KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	100%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	1 000	100%
EXPO MAZURY S.A.	116 928	63,29%

Dnia 02.11.2016 roku aktem notarialnym (Rep. A nr 4198/2016) ustanowiono uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 20.000.000 zł w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „D” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1 zł każda. Akcje zostaną zaferowane w drodze subskrypcji prywatnej podmiotom wskazanym przez Zarząd Spółki. Umowy ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zawarte nie wcześniej niż 27.11.2016r i nie później niż 30.04.2017r.

W dniu 26 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie z kwoty 96 928 000,00 zł do kwoty 116 928 000,00 zł w drodze emisji akcji serii „D” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda. Akcje serii „D” objął Emitent.

Dnia 09.12.2016 roku pomiędzy firmą Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A (Kupujący) oraz MIRBUD S.A. (Sprzedający) została zawarta umowa sprzedaży akcji imiennych EXPO MAZURY S.A. serii A o wartości nominalnej 1,00 złoty każda, w pełni opłaconych, o łącznej wartości nominalnej 21.427.900,00 złotych, w kapitale zakładowym spółki EXPO MAZURY S.A. W umowie ustalono termin zapłaty do 30.06.2017r. Do dnia bilansowego - 30.06.2017r Kupujący dokonał zapłaty całej kwoty 21.427.900,00 zł

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
Marywilska 44 Sp. z o.o.	70 000	100,00%
JHM 1 Sp. z o.o.	8 941	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o.	5	100,00%

Tabela: Struktura udziałów Marywilska 44 Sp. z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	116 928	3,00%

Tabela: Struktura udziałów PBDiM Kobylarnia S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2017r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	116 928	33,72%

## Przedmiot działalności



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

Wizytówką przedsiębiorstwa jest blisko trzydziestoletnie doświadczenie oraz ponad 350 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 wystawienniczotargowe)
- / inżynieryjno-drogowego (autostrady, drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, elementy miejskiej infrastruktury komunikacyjnej, mosty i bocznic 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, 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,.
- Miękinin koło Wrocławia -wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h
- w Lubińskim Lesie - wytwórnia Amman Uniglobe o

wydajności 240 ton/h.

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

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

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

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

- /// Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

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

**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, a zarazem drugi pod względem powierzchni w kraju. Powierzchnia centrum wynosi obecnie blisko 58 tys. mkw. (powierzchnia wystawiennicza ponad 40 tys. mkw), a powierzchnia konferencyjna ponad 2 tys. m<sup>2</sup>. 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

Spółka zależna **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**, 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.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- / Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- / Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- / Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2017r i 31.12.2016r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 i 31 grudnia 2016 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2017	% udział w całości aktywów	31.12.2016	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	520 359	53%	512 213	54%	8 146	2%
Rzeczowe aktywa trwałe	275 608	28%	272 621	29%	2 987	1%
Nieruchomości inwestycyjne	184 091	19%	179 731	19%	4 360	0%
Wartości niematerialne	17 145	2%	17 372	2%	-227	-1%
Aktywa finansowe długoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	5 832	1%	6 192	1%	-360	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	16 874	2%	16 327	2%	547	3%
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 852	2%	18 684	2%	1 168	6%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane ( w tym rozliczenia międzyokresowe)	957	0%	1 286	0%	-329	-26%
Aktywa obrotowe, w tym:	461 928	47%	443 454	46%	18 474	4%
Zapasy	178 940	18%	183 484	19%	-4 544	-2%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	259 980	26%	209 399	22%	50 581	24%
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	3 450	0%	3 500	0%	-50	-1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 087	1%	44 486	5%	-31 399	-71%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	6 471	1%	2 585	0%	3 886	150%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%	0	
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>982 287</b>	<b>100%</b>	<b>955 667</b>	<b>100%</b>	<b>26 620</b>	<b>3%</b>

Na dzień 30.06.2017r w porównaniu do końca roku 2016 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy nie uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa trwałe, które stanowią na dzień 30.06.2017r. 53% aktywów Grupy ogółem (spadek udziału o 1 p.p. w porównaniu do roku 2016).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 28% aktywów (spadek udziału o 1 p.p. versus rok 2016) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Hal Targowych Marywilka 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumii – JHM 2 sp z o.o.) stanowiące 19% aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią na dzień 30.06.2017r 47% całości aktywów Grupy MIRBUD. (wzrost udziału aktywów obrotowych o 1 p.p. w stosunku do końca 2016r). Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: zapasy, (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 2 p.p. w porównaniu z rokiem 2016 i stanowi 18% całości aktywów, należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 26% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 4 p.p. stosunku do roku 2016) oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 1% aktywów Grupy.

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- /// realizacją inwestycji dla spółki MLP gdzie umowy termin płatności wynosi 60 dni,
- /// zakończeniem realizacji kolejnych etapów inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. i przystąpieniem do (inwestycji deweloperskich w Katowicach, Rumi, Koninie, Łowiczu),
- /// realizacją inwestycji z Miastem Gliwice (Budowa Hali Sportowo Widowskiej Podium), oraz inwestycji drogowych z GDDKiA (obwodnica Inowrocławia i fragment drogi S-3), które charakteryzują się wydłużonym okresem odbioru poszczególnych etapów prac umożliwiającym fakturowanie,
- /// wniesieniem przez Spółki z Grupy dopłat do kapitału w spółce EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 i 31 grudnia 2016 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2017	% udział w całości pasywów	31.12.2016	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	340 785	35%	330 764	35%	10 021	3%
Wymitowany kapitał podstawowy	8 249	1%	8 249	1%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	8 969	1%	19 479	2%	-10 510	-54%
Pozostałe kapitały	270 555	28%	251 077	26%	19 478	8%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	53 012	5%	51 959	5%	1 053	2%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	347 152	35%	326 985	34%	20 167	6%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 449	2%	22 615	2%	1 834	8%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	1 980	0%	1 650	0%	330	20%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	210 149	21%	194 138	20%	16 011	8%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	46 050	5%	44 058	5%	1 992	5%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	64 524	7%	64 524	7%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	294 350	30%	297 917	31%	-3 567	-1%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	2 437	0%	2 399	0%	38	2%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	105 456	11%	66 088	7%	39 368	60%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	166 111	17%	203 477	21%	-37 366	-18%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 311	0%	2 747	0%	-1 436	-52%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	19 035	2%	23 206	2%	-4 171	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałe klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>982 287</b>	<b>100%</b>	<b>955 666</b>	<b>100%</b>	<b>26 621</b>	<b>2,8%</b>



Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD podobnie jak na koniec 2016r jest w 35% finansowana ze środków własnych, natomiast w 65% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 35% (wzrost udziału w finansowaniu o 1 p.p. w stosunku do 2016r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ obniżeniu o 1 p.p. względem roku 2016 i kształtował się na poziomie 30%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- ✓ częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A., krótkoterminowych kredytów celowych na realizację kontraktów, oraz kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich zwiększeniem wykorzystania kredytów długoterminowych (okres spłaty rok 2018 i 2019) na inwestycje deweloperskie w Katowicach, w Koninie i w Rumi
- ✓ zapadalności w 2017r kredytu udzielonego sfinansowanie realizacji kontraktu budowa obwodnicy Inowrocławia
- ✓ systematycznej zmiany struktury finansowania Grupy na finansowanie długoterminowe

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2017r do 30.06.2017r i 01.01.2016r do 30.06.2016r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2017 do 30.06.2017	Rentowność	Okres od 01.01.2016 do 30.06.2016	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	333 580	-----	299 808	-----	33 772	11%
Zysk ze sprzedaży	42 072	12,61%	31 591	10,54%	10 481	33%
Zysk operacyjny EBIT	20 147	6,04%	12 381	4,13%	7 766	63%
Zysk przed opodatkowaniem	13 400	4,02%	5 686	1,90%	7 714	136%
Zysk netto	10 022	3,00%	4 460	1,49%	5 562	125%

W I półroczu 2017 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 11% wyższe niż w analogicznym okresie roku 2016. Co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży w segmencie robót inżynieryjno drogowych, działalności deweloperskiej i działalności wystawowo targowej.

Spółki z Grupy (za wyjątkiem EXPO MAZURY S.A.) 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 I połowie 2017 wpływ miało:

- ✓ zdecydowanej poprawie rentowności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
- ✓ utrzymanie wysokiej rentowności realizowanych dużych kontraktów drogowych – budowa obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-3 i fragmentu drogi ekspresowej S-5 (rozpoznane w wyniku PBDiM KOBYLARNIA S.A.)
- ✓ utrzymanie wysokiej rentowności Spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W I połowie 2017 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 35% finansowana ze środków własnych. Finansowanie realizacji kontraktów budowlanych, a także projektów zarówno deweloperskich jak i budowy obiektów komercyjnych odbywa się głównie kredytami i pożyczkami celowymi w dużej mierze długoterminowymi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b> <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	<b>0,35</b>	<b>0,34</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b> <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	<b>0,30</b>	<b>0,31</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	<b>1,88</b>	<b>1,89</b>

W raportowanym okresie poziom zadłużenia sumy bilansowej nie uległ zmianie co wynikało z:

- /// częściowej spłaty przez MIRBUD S.A. pożyczek w ARP S.A. oraz krótkoterminowych kredytów celowych na realizację kontraktów,
- /// częściowej spłaty przez EXPO MAZURY S.A. kredytu inwestycyjnego
- /// stopniowego wykorzystywania przez PBDiM Kobyłarnia S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji kontraktów w sektorze inżynierijno drogowym

Nieznacznej zmianie uległa struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ podwyższeniu w części długoterminowej o 1 p.p. i obniżeniu o 1 p.p. w części krótkoterminowej.

Wpływ na to miała częściowa spłata kredytów udzielanych na sfinansowanie inwestycji deweloperskich, zwiększenie wykorzystania kredytów długoterminowych (okres spłaty rok 2018 i 2019) na inwestycje deweloperskie Katowicach, Koninie i Rumi oraz zapadalność w 2017r kredytu udzielonego sfinansowanie realizacji kontraktu budowy obwodnicy Inowrocławia

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

Na poziom zadłużenia Grupy w perspektywie roku 2017 wpływ będzie miała skala realizowanych nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Katowicach, Bydgoszczy czy Zakopanym) oraz inwestycja rozbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44, które będą finansowane z kredytów bankowych.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,57	1,49
<b>Wskaźnik przyspieszonej płynności</b>		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,96	0,87
<b>Wskaźnik płynności środków pieniężnych</b>		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,04	0,15

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 30.06.2017 roku osiągnęła wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wzrost wartości należności handlowych, (o ok. 50 mln zł względem roku 2016), które stanowią należności handlowe związane głównie z działalnością w sektorze budowlano – montażowym, na wysokość wskaźnika miało również wpływ obniżenie się wartości zobowiązań handlowych (spadek o ok. 37 mln zł)

Grupa Kapitałowa MIRBUD w I półroczu 2017 roku utrzymała poziom podstawowych wskaźników płynności finansowej.

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

### 4.1. Charakterystyka rynku.

W I półroczu 2017 r. w podstawowych obszarach gospodarki obserwowano tendencje wzrostowe. Wg. szacunków GUS, Produkt Krajowy Brutto w II kwartale 2017 r. wzrósł o 3,9 %, a w I kwartale PKB wzrost wynosił 4,0 % rok do roku. Również produkcja budowlano-montażowa, po głębokim spadku w 2016 r., w I półroczu br. zwiększyła się w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o 7,6 %. W pierwszych miesiącach roku rynek nadal napędzało budownictwo kubaturowe, zwłaszcza mieszkaniowe, biurowe i magazynowe

Zgodnie z raportem "Market in Minutes - Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce" w pierwszej połowie 2017 roku do użytkowania oddano blisko 800,000 m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej. Oznacza to 17% wzrost w porównaniu do pierwszego półrocza 2016 roku.

Jeszcze lepszą koniunkturą cieszyło się budownictwo mieszkaniowe, gdzie według wstępnych danych GUS w pierwszej połowie br. do użytkowania oddanych zostało 78,3 tys. mieszkań, a więc o 6,1% więcej niż w analogicznym okresie 2016 r., w którym to odnotowano wzrost na poziomie 15,3%. Liczba wydanych w analizowanym okresie pozwoleń lub zgłoszeń na budowę dotyczyła 130,7 tys. mieszkań, co oznacza wzrost na poziomie 33,2%. Wyższa niż rok wcześniej była również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – osiągnęła 106 tys., tj. o 22,9%.

Na uwagę zasługuje fakt, że w segmencie budownictwa drogowego nie zaobserwowano spodziewanego ożywienia. Znaczny wpływ na to miało przesunięcie realizacji największych inwestycji drogowych na lata 2018-2020.

## 4.2 Perspektywy rynku

Według analityków i międzynarodowych agencji ratingowych spodziewany jest dalszy wzrost gospodarczy Polski, będący wynikiem ciągłej poprawy na rynku pracy oraz mocniejszego popytu zewnętrznego. Oprócz mocniejszej konsumpcji prywatnej, pobudzonej przez poprawę na rynku pracy, oczekuje się również, że poziom inwestycji zwiększy się z uwagi na wyższe wykorzystanie środków unijnych. Według szacunkowych danych agencji ratingowej MOODY's napływ środków UE netto wyniesie 6,9 mld euro (1,5 proc. PKB).

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

W lipcu br. 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.

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

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

## 4.3. OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK w I połowie 2017r.

### MIRBUD S.A.

W pierwszym półroczu 2017r Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajmu maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawniczą.

W I połowie 2017r dominujący w przychodach Spółki był segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych który generował prawie 50 % przychodów Spółki oraz segment robót inżynieryjno – drogowych, wypracowujący ponad 40% przychodów. Podobną strukturę przychodów Spółka będzie osiągała w latach 2017-2018., głównie za sprawą realizacji kontraktów budowy obwodnicy Inowrocławia (I i II etap) i fragmentu drogi ekspresowej S-3.

Znaczącym składnikiem przychodów Spółki są przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych. MIRBUD S.A. intensywnie rozwija współpracę z międzynarodowymi deweloperami

powierzchni magazynowych: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis, które rokrocznie zapewniają ok. 25% przychodu Spółki.

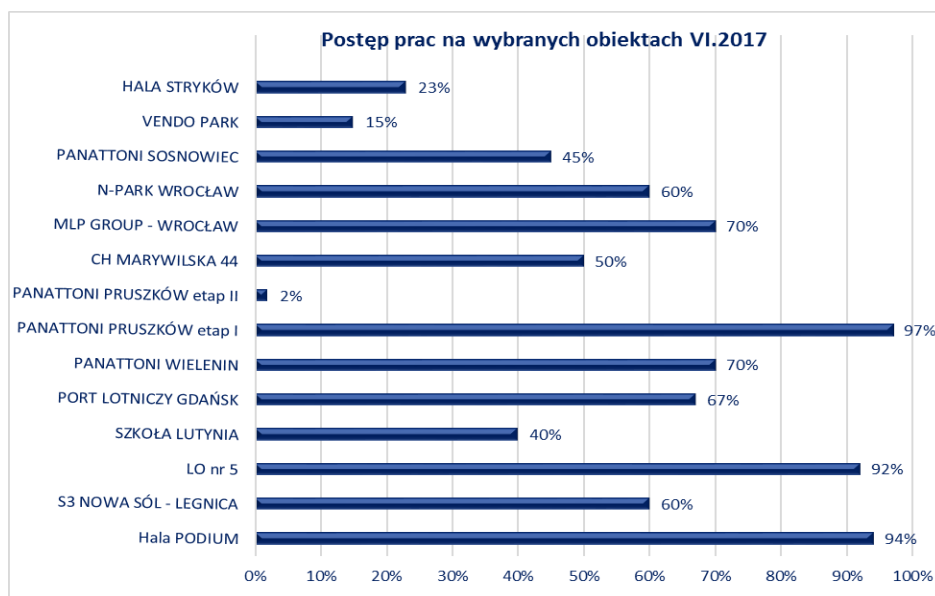
W pierwszym półroczu 2017 r. Spółka oddała do użytkowania inwestycje o łącznej wartości ponad 77 mln zł. Były to między innymi następujące realizacje:

- ✦ dla największego w Europie producenta musztard i delikatesowych sosów zimnych, firmy DEVELEY, budowa, w Błoniach k. Warszawy, nowoczesnego magazynu, wyposażonego w specjalistyczne komory do schładzania i przechowywania produktów spożywczych;
- ✦ dla japońskiej firmy SANDEN (wiodącego, światowego producenta kompresorów samochodowych, m.in dla Volkswagena, Audi, Jaguara & Land Rovera), przy współpracy z firmą Panattoni Europe, budowa w Polkowicach (nieдалеko Legnicy), głównego magazynu produktów gotowych. Transport towarów z istniejącej hali produkcyjnej, ponad terenem zewnętrznym fabryki, do nowego magazynu, odbywa się zbudowanym przez nas, całkowicie zautomatyzowanym kanałem transportowym, wyposażonym w zaawansowane systemy sterowania i pozycjonowania palet;
- ✦ a także zakończyła realizację na rzecz podmiotu zależnego JHM DEVELOPMENT S.A. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych: Osiedla „Twoja Dolina” w Katowicach i w Łowiczu przy ul. Bonifraterskiej.

Dodatkowo 17 lipca 2017 roku, na dwa tygodnie przed planowanym terminem zakończenia prac, została oddana do użytkowania budowa I etapu obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15.

Na koniec czerwca 2017 roku MIRBUD S.A. realizował budowę 6 hal magazynowo-przemysłowych, 2 szkół, 3 galerii handlowych, a także budynków mieszkalnych i inwestycji inżyniersko-drogowych. Łącznie z projektami w konsorcjum ze spółką zależną PBDiM Kobylarnia S.A. i na zlecenie JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzone są 24 inwestycje o łącznej wartości ponad 2 mld 200 mln zł brutto. Wartość kontraktów pozostających do zrealizowania wynosi ponad 550 mln zł w tym na drugą połowę roku 2017 przypada ok. 300 mln zł.

Postęp prac na wybranych obiektach przedstawia poniższy wykres:



W okresie sprawozdawczym Spółka rozpoczęła realizację 6 nowych kontraktów, w tym 3 hal magazynowo-przemysłowych realizowanych dla Panattoni Development w Strykowie i w Sosnowcu oraz MLP Pruszków w Mirkowie, dwóch galerii handlowych NPark we Wrocławiu oraz Vendo Park w Skierniewicach, a także budowę nowej siedziby Komendy Powiatowej Policji w Wałczu. Ponadto w lipcu i w sierpniu powzięła informację o wyborze na generalnego wykonawcę kolejnych trzech inwestycji.

W raportowanym okresie Spółka zawierała także umowy na budowę nowych inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. w Skierniewicach przy ul. Reymonta, oraz w Zakopanem na łączną kwotę 75 325 tys zł

W okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r. Spółka wzięła udział w 59 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 78 przetargach publicznych. Aktualnie Spółka bierze udział w przetargach o wartości 1,2 mld zł z tego przetargi w sektorze drogowym o wartości około 400 mln zł. Ewentualna wygrana w ogłoszonych w 2017r przetargach infrastrukturalnych będzie miała wpływ na przychody i wynik Spółki w latach 2019 -2020.

#### **PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

I połowa 2017 r. w dalszym ciągu nie przyniosła ożywienia w sektorze infrastrukturalnym, a mimo to początek roku w działalności spółki PBDiM KOBYLARNIA S.A. należy zaliczyć do udanych. Wzrost przychodu ze sprzedaży względem analogicznego okresu minionego roku osiągnął 6 %. i kształtował się na poziomie 4,3 mln zł. (kwota przychodów 82 mln)

W pierwszym półroczu spółka brała udział w 131 przetargach z czego 25 zakończyło się podpisaniem umowy na łączną kwotę ok. 76 mln zł. Jednym z istotniejszych zamówień pozyskanych przez spółkę jest realizowana na zlecenia Miasta Bydgoszcz Trasa Uniwersytecka – II etap oraz nakładki dla tego samego Zamawiającego. Dodatkowo podpisano umowę z GDDKiA na remont autostrady A-2 i A-4, a także powzięto informację o wyborze Spółki na realizację II Etapu budowy Obwodnicy Inowrocławia.

W pierwszej połowie roku 2017 spółka realizowała cztery duże projekty infrastrukturalne, tj. „Budowa obwodnicy Inowrocławia – etap I” oraz kompleksowe wykonanie robót nawierzchniowych na zadaniu „Budowa drogi ekspresowej S-3” (oba zadania na zlecenie konsorcjum: Mirbud – Erbedim) oraz zadanie „Budowa drogi ekspresowej S-5, odcinek 7” jako lider konsorcjum wraz z firmą Mirbud na zlecenie GDDKiA, a także prowadziła prace projektowe Obwodnicy Bolkowa (w konsorcjum z firmą MIRBUD). Poza tym spółka prowadziła budowy na rynkach lokalnych głównie na zlecenie podmiotów administracji publicznej.

W bieżącym roku kontynuowano rozwój Oddziału Południe - prowadzone było dalsze zatrudnienie większej ilości personelu technicznego i budowa nowej hali warsztatowej. Podejmowane dotychczas działania rozbudowy Oddziału Południe zaczynają przynosić spodziewane efekty – pełen portfel zamówień. Tylko w czerwcu Oddział realizował 12 zadań, a w całym pierwszym półroczu 21. Z uwagi na posiadany portfel zamówień, Oddział ogranicza startowanie w małych i średnich przetargach, mając na uwadze własne moce przerobowe.

Poza bezpośrednią realizacją zadań infrastrukturalnych, spółka zajmuje się produkcją i sprzedażą mieszanek mineralno – asfaltowych. Na potrzeby produkcji spółka dysponuje obecnie pięcioma wytwórniami mas bitumicznych w następujących lokalizacjach: 2 szt. w Kobyłarni, 1 szt. w Bogusławicach, 1 szt. w Miękinii oraz 1 szt. w Lubińskim Lesie. W pierwszym półroczu wyprodukowano łącznie ok 164 tyś. ton

## EXPO MAZURY

Przedmiotem działalności Spółki w 2016r 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.

W Centrum Targowo-Konferencyjnym zarządzanym przez **Expo Mazury S.A.** w Ostródzie w pierwszym półroczu 2017 r. odbyło się łącznie 11 imprez targowych, na których wystawiało się 597 podmiotów, a które odwiedziło 82.644 osób.

- *Targi Hodowlane Zagroda* – druga edycja imprezy połączona z Warmińsko-Mazurską Wystawą Zwierząt Hodowlanych oraz wystawą Agro Show organizowaną przez Polską Izbę Gospodarki Maszyn i Urzędzeń Rolniczych
- *Auto Moto Arena* – czwarta 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 była Katarzyna Dowbor;
- *Kiermasz Wielkanocny* – pierwsza edycja wydarzenia, atrakcją której był połączony z warsztatami pokaz chocolatiera Marcina Paździora;
- *Festiwal Smaków i Kiermasz Cukierniczy ...na słodko!* - pierwsza edycja wydarzenia o charakterze handlowo-rozrywkowym, z dużą ilością warsztatów i atrakcji związanych z kuchnią;
- *Mazury HoReCa* – druga edycja wydarzenia branżowego, po raz pierwszy w formule ściśle biznesowej z udziałem Hosted Buyers oraz wykorzystaniem systemu meetingowego.
- Targi proobronne Pro Defense 2017. Do drugiej edycji wydarzenia udało się m.in. pozyskać Polską Grupę Zbrojeniową jako partnera strategicznego tego wydarzenia. Pierwszy dzień targów swoją obecnością zaszczylił Patron Honorowy Pro Defense, Minister Obrony Narodowej – Antoni Macierewicz. Wizyta Pana Ministra rozpoczęła się od wygłoszenia apelu skierowanego do uczniów klas mundurowych – uczestników Pikniku. Minister przemawiał również podczas oficjalnego otwarcia targów i towarzyszącej im konferencji. Minister znalazł również czas, aby odwiedzić stoiska targowe, a na stoisku Polskiej Grupy Zbrojeniowej podpisał list intencyjny dotyczący współpracy między Inspektorem Implementacji Innowacyjnych Technologii Obronnych, a PGZ. Odbywające się w pierwszych dniach czerwca Targi były niewątpliwym sukcesem całego zespołu Expo Mazury. Targi odwiedziło 40 tysięcy osób, dla porównania ubiegłoroczna edycja miała zaledwie 25 tysięcy odwiedzających. Zwiększyła się również liczba wystawców, w tym roku na hali 5 i 6 swoje stoiska miało ponad 50 firm, wśród których znalazły się spółki zajmujące się zaopatrywaniem służb i instytucji strzegących bezpieczeństwa i porządku publicznego. Targi Pro Defense to nie tylko wystawa firm komercyjnych, ale również szereg imprez towarzyszących, jak m.in. Piknik Proobronny Klas Mundurowych. W pikniku udział wzięło około 1 500 uczniów klas mundurowych z całej Polski. Uczestnicy Pikniku brali aktywny udział w targach Pro Defense i „Polskiej Ścieżce Zbrojeniowej”. W trakcie drugiego dnia Pikniku uczniowie klas mundurowych wzięli udział w specjalnie przygotowanym szkoleniu poligonowym, które odbyło się na Polach Grunwaldzkich.

- I edycja eventu „Bezpieczne Mazury”. Bezpieczne Mazury to regionalna inauguracja sezonu letniego, wydarzenia o charakterze edukacyjnym i prewencyjnym, skierowanego do szkół podstawowych, gimnazjalnych i ponadgimnazjalnych z całego województwa warmińsko-mazurskiego. Celem imprezy było promowanie bezpiecznego wypoczynku: właściwych zachowań na wodzie i nad wodą, w lesie, podczas wakacji, ale także w drodze do szkoły, w wielu sytuacjach, których uczestnikami są dzieci i młodzież. Współorganizatorem wydarzenia był Wojewoda Warmińsko Mazurski. Patronat honorowy nad wydarzeniem objęli: Kuratorium Oświaty w Olsztynie, Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego, Starosta Powiatu Ostródzkiego, Burmistrz Miasta Ostróda. Sponsorzy: Burmistrz Miasta Ostróda, Zielona Budka, ZT Kruszwica, Hotel Anders, OSI Food Solutions, Ostróda Recycling, Żywiec Zdrój, Rotr Rypin, Skorpion, Kidz Fun, Yoona, PSB Mrówka PGN, Kaufland, Bakoma.
- I edycja konwentu fantastyki „Fantasmazuria”. 2000 odwiedzających osób miało możliwość spotkania z polskimi i zagranicznymi autorami fantastyki, wzięcia udziału w konkursie cosplay, prelekcjach i spotkaniach z youtuberami.

Poza działalnością targowo-wystawienniczą ważnym obszarem rozwoju Expo Mazury S.A. jest wzmocnienie działań konferencyjno-kongresowych. W tym celu w ubiegłym roku powołano Centrum Kongresowo-Konferencyjne, będące integralną częścią Expo Mazury. Efekty działalności Centrum są już odczuwalne poprzez wzrost liczby organizowanych kongresów i konferencji. I tak w pierwszym półroczu bieżącego roku zorganizowano 9 konferencji, w których wzięło udział łącznie 9500 Osób, jest to o 9100 więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Najważniejsze z nich to:

- Samorządowy Dzień Sołtysa, spotkanie 1150 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 Zespołu Pieśni i Tańca Kortowo.
- Dance Arena, Międzynarodowe Mistrzostwa Polski w Tańcach Standardowych i Latinoamerykańskich organizowane przez Fundację Promocji i Rozwoju Tańca, w których udział wzięło 1000 osób.
- Dni Ortopedyczne 23/24.6 – międzynarodowy kongres ortopedyczny, realizacja zewnętrzna firmy MED-MEDIA, 1 200 uczestników
- Arena Festival Film & Music – 30.6/1.7/2.7, realizacja zewnętrzna Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych w Olsztynie, 2000 słuchaczy 3 dniowy festiwal muzyki filmowej w wykonaniu orkiestry symfonicznej z Filharmonii Warmińsko-Mazurskiej im. Feliksa Nowowiejskiego z Olsztyna, od 30-06 do 02-07-2017, impreza o zasięgu regionalnym, łączna ilość słuchaczy 6 000 osób
- Ikea Industry – wynajem 8 000 metrów przestrzeni – stała wystawa mebli Ikea od 05-06-2017 do 15-08-2017

W 2016 roku został utworzony nowy segment działalności tj. organizacja stoisk na wydarzeniach poza siedzibą Expo. Dział Zabudów Zewnętrznych wygenerował zysk o wartości 861 co stanowi wzrost w stosunku do pierwszego półrocza roku 2016 o 58%. Spółka podjęła decyzje kontynuowania działalności w zakresie - Sprzedaż Pozostała (Zabudowy), która to okazała się być najbardziej rentowna w pierwszym półroczu 2017. Największe realizowane umowy to:

- z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości na „Zaprojektowanie, zabudowę, utrzymanie techniczne i demontaż ekspozycji Polski na Międzynarodowej Wystawie Astana Expo 2017” w



Kazachstanie. W I półroczu zrealizowano I część (projekt) i II część (zabudowa) co stanowi 70% projektu. Wartość całkowita to 15,1 miliona zł. brutto.

- z Agencją Nieruchomości Rolnych na XXIV Regionalną Wystawę Zwierząt Hodowlanych w Szepietowie (24-25.6.2017).

#### **MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o.**

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

#### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2017 roku skupiała się głównie na kontynuacji realizacji nowych inwestycji deweloperskich w czterech lokalizacjach: w Rumi, w Żyrardowie, w Skierniewicach oraz w Brzezinach koło Łodzi. Inwestycje te są zlokalizowane zgodnie z dotychczasowymi doświadczeniami Spółki, która 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.

Oddana do użytkowania w I półroczu br. inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład aglomeracji górnośląskiej.

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

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

Projekty realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych. Zarówno w przypadku inwestycji w Rumi, w Żyrardowie jak i w Brzezinach są to kolejne etapy osiedli – II etap Osiedla Królewskiego w Rumi, II etap Osiedla Okrzejówka w Żyrardowie i IV etap Osiedla na Wzgórzu w Brzezinach.

Inwestycja w Rumi obejmuje w jednym budynku wielorodzinnym 232 mieszkania i 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 11 929 m<sup>2</sup> PUM oraz 136 miejsc postojowych w hali garażowej.

Inwestycja w Żyrardowie obejmuje w jednym budynku wielorodzinnym 34 mieszkania o łącznej powierzchni 1 933 m<sup>2</sup> PUM oraz 8 wbudowanych garaży.

Inwestycja w Skierniewicach obejmuje w jednym budynku wielorodzinnym 35 mieszkań o łącznej powierzchni 1 787 m<sup>2</sup> PUM oraz 30 miejsc postojowych w hali garażowej.

Inwestycja w Brzezinach obejmuje w jednym budynku wielorodzinnym 56 mieszkań o łącznej powierzchni 2 838 m<sup>2</sup> PUM oraz 16 wbudowanych garaży

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2017 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzona była również w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki.

#### **Marywilska 44 sp. z o.o.**

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanych przez siebie halach Centrum Handlowego

zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44. Hale handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do m.st. Warszawy i Spółka użytkuje teren w oparciu o długoterminowy kontrakt.

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

Działalność Spółki polega na zarządzaniu obiektem Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o łącznej powierzchni najmu 68 000 m<sup>2</sup>, obejmujące 1 360 lokali handlowych o powierzchniach od 20 do 1.870 m<sup>2</sup>, 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.

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

W ciągu 7 lat działalności Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 odwiedziło ponad 20 mln klientów. W okresie sprawozdawczym Centrum odwiedzało średnio 355.000 osób w miesiącu.

Spółka oprócz komunikacji miejskiej zapewnia dojazd do centrum Warszawy trzema specjalnymi liniami autobusowymi – do Placu Narutowicza, Osiedla Chomiczówka oraz Bemowa.

Prowadzony jest proces komercjalizacji nowej inwestycji o nazwie Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni najmu 12.000 m<sup>2</sup>. Obiekt ten będzie działał wg innej formuły niż Centrum Handlowe i nie będzie z Centrum konkurował. Znajdą się tam sklepy sieciowe oferujące artykuły wyposażenia domu, ogrodu, materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz meble. Podpisane zostały umowy z takimi najemcami jak na przykład JYSK, ABRA, sieć parków rozrywki JUMP ARENA. Nowy obiekt został skomercjalizowany w niemal 50%. Otwarcie Wodnego Parku Handlowego odbędzie się w IV kwartale 2017r. Po zakończeniu inwestycji cały kompleks MARYWILSKA 44 będzie miał 80.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej.

W omawianym okresie realizowane były przedsięwzięcia mające na celu ograniczenie kosztów funkcjonowania Centrum. Zakończona została realizacja własnej sieci wodno-kanalizacyjnej. Odpłatne przekazanie na rzecz MPWiK wybudowanej sieci wodno-kanalizacyjnej wraz z przepompownią, zgodnie z zawartym 27.01.2017r porozumieniem planowane jest w 2018r.

Zakończono I etap prac remontowych Centrum Handlowego zrealizowanych w ciągach komunikacyjnych. Kompleksowemu remontowi poddane zostały również łazienki dostępne dla klientów Centrum.

#### **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. Pierwszym projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy pod koniec 2012r. Pierwszym najemcą była sieć handlowa NOMI. Na początku roku 2016 nastąpiła zmiana najemcy i od lutego 2016 r nowym najemcą jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat oraz o następne 10 lat.

### 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 niedużego centrum handlowego w Rumi o nazwie *Centrum Janowo*.

Obiekty handlowe w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze zostały sprzedane w latach poprzednich Centrum handlowe w Rumi o nazwie *Centrum Janowo* zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A. - *Osiedle Królewskie*.

Od początku roku 2017 obiekt handlowy skomercjalizowany jest w ponad 90%. Poza głównym najemcą jakim jest sieć handlowa BIEDRONKA, działają tu najemcy z następujących branż: farmaceutycznej, kosmetologii, edukacja (nauka języków obcych) oraz rekreacyjno-sportowej (ośrodki fitness).

### JHM 3 Sp. z o.o.

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53A. Po spłaceniu kredytu inwestycyjnego pozostałe lokale w inwestycji w Żyrardowie zostały sprzedane do spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Spółka JHM 3 Sp. z o.o. nie prowadzi obecnie żadnego projektu inwestycyjnego.

#### 4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Misją MIRBUD S.A. jest realizacja inwestycji w sposób godny lidera rynku budownictwa, z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz zgodnie z zasadami etyki. Swoje cele osiąga dzięki profesjonalizmowi będącemu odzwierciedleniem pasji budowania, którą opieramy na fundamentach szerokiego doświadczenia, wysokiej efektywności działania oraz partnerskim relacjom z dostawcami i podwykonawcami.

Misję realizuje poprzez:

- /// oferowanie najwyższej jakości usług budowlanych,
- /// inwestycje w nowoczesne zaplecze techniczne,
- /// podnoszenie kwalifikacji przez naszą kadre,
- /// przestrzeganie przepisów prawa budowlanego, przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego oraz przepisów BHP,
- /// ciągłe doskonalenie skuteczności wdrożonego Systemu Zarządzania Jakością EN ISO 9001:2008.

Ponadto Spółka prowadzi szeroką działalność charytatywną i sponsorską. Działalność charytatywną koncentruje na najbardziej potrzebujących mieszkańcach Skierniewic i okolic. Wspiera zarówno bezpośrednio zwracające się o pomoc osoby fizyczne, jak również wiele lokalnie działających fundacji, stowarzyszeń, czy ośrodki pomocy.

Osoby Zarządzające Spółką są szczególnie wrażliwe na dobro dzieci, zarówno jeżeli chodzi o ich zdrowie, jak również rozwój ich kultury fizycznej, krzewienie wiedzy oraz możliwość wyrównywania szans. Z tego powodu też wspiera licznie przedszkola, szkoły, kluby sportowe, a także związki harcerstwa polskiego czy

towarzystwa przyjaciół dzieci. W pierwszym półroczu 2017 roku MIRBUD S.A. udzielił wsparcia 48 podmiotom na łączną kwotę 80.000. zł.

Za tą wyjątkową działalność charytatywną Jerzy Mirgos, prezes zarządu MIRBUD S.A. został odznaczony przez Wojewodę łódzkiego Zbigniewa Rau w imieniu prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej Andrzeja Dudy Srebrnym Krzyżem Zasługi.

#### 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 I połowie 2017 roku w porównaniu do I połowie roku 2016 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2017 - 30.06.2017 oraz 01.01.2016- 30.06.2016 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży 01.01.2017 - 30.06.2017	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży 01.01.2016 - 30.06.2016	Struktura przychodów %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>263 769</b>	<b>79,07</b>	<b>263 809</b>	<b>87,99</b>
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	16 988	6,44	50 420	19,11
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	107 354	40,70	91 275	34,60
- roboty inżynieryjno-drogowe	139 427	52,86	122 114	46,29
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>37 706</b>	<b>11,30</b>	<b>10 146</b>	<b>3,38</b>
<b>Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej</b>	<b>20 177</b>	<b>6,05</b>	<b>19 920</b>	<b>6,64</b>
<b>Działalność wystawowo targowa</b>	<b>11 928</b>	<b>3,58</b>	<b>5 933</b>	<b>1,98</b>
<b>SUMA</b>	<b>333 580</b>	<b>100,00</b>	<b>299 808</b>	<b>100,00</b>

Wartość przychodów Grupy w I połowie 2017 roku względem analogicznego okresu 2016 roku uległa podwyższeniu o ok. 11%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie większych przychodów z działalności deweloperskiej i sprzedaży usług budowlano – montażowych w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych oraz robót inżynieryjno – drogowych.

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy w I połowie 2017r., która uległa znacznym zmianom w stosunku do I półrocza roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok. 79% całości sprzedaży. (obniżenie udziału w całości przychodów Grupy o prawie 9 p.p.)

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca prawie 53% tych usług (wzrost udziału o ok. 6 p.p. względem analogicznego okresu roku ubiegłego), segment budynków, usługowych i handlowych generujący ok.41% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 6 p.p. roku do roku), a także sprzedaż usług w segmencie budynków użytku publicznego, które stanowiły 6% sprzedaży (znaczący spadek udziału o 13 p.p. versus I półrocze 2016 roku).

W okresie sprawozdawczym znacznie wzrósł poziom udziału przychodów z działalności deweloperskiej w całości sprzedaży o prawie 8 p.p. oraz utrzymał się na zbliżonym poziomie udział przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej.

Na uwagę zasługuje wzrost udziału w przychodach ze sprzedaży przychodów z działalności wystawowo targowej z 1,98% w I połowie 2016 do 3,58% w I połowie roku 2017.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- ✓ realizacji kontraktów drogowych budowy obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-3, fragmentu drogi ekspresowej S-5, obwodnicy Bolkowa
- ✓ znacznego wzrostu ilości i wartości realizowanych projektów magazynowo – logistycznych realizowanych na zlecenie międzynarodowych operatorów Panattoni, MLP (budowy w Strykowie, Pruszkowie, Wrocławiu, Koluśkach, Komornikach, Wieleninie kontrakty o łącznej wartości ok. 240 mln zł)
- ✓ Sprzedaży w I półroczu bieżącego roku 152 lokali mieszkalnych i 107 garaży/miejsc postojowych w porównaniu do 45 lokali mieszkalnych i 19 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie roku 2016. Największy wpływ na wielkość sprzedaży miało oddanie do użytkowania pod koniec I kwartału inwestycji w Katowicach oraz sprzedaż mieszkań w II etapie inwestycji w Koninie.
- ✓ realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie, Łowiczu (przychody podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu)
- ✓ utrzymania poziomu sprzedaży usług wynajmu nieruchomości
- ✓ skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2017 - 30.06.2017 oraz 01.01.2016 - 30.06.2016 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2017 - 30.06.2017	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2016 - 30.06.2016	Rentowność sprzedaży w %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>27 530</b>	<b>10,44</b>	<b>22 080</b>	<b>8,37</b>
- budynki mieszkalne	1 393	0,00	0	0
- budynki użytku publicznego	-2 679	-15,77	1 886	3,74
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	8 175	7,61	6 862	7,52
- roboty inżynieryjno-drogowe	20 641	14,80	13 332	10,92
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>7 505</b>	<b>19,90</b>	<b>1 849</b>	<b>18,22</b>
<b>Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej</b>	<b>7 638</b>	<b>37,85</b>	<b>7 793</b>	<b>39,12</b>
<b>Działalność wystawowo targowa</b>	<b>-601</b>	<b>-5,04</b>	<b>-131</b>	<b>-2,21</b>
<b>SUMA</b>	<b>42 072</b>	<b>12,61</b>	<b>31 591</b>	<b>10,54</b>

W I półroczu 2017r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w tym okresie względem analogicznego okresu 2016r uległa podwyższeniu o 2,07 p.p.. Co wynikało głównie ze wzrostu rentowności na robotach inżynieryjno-

drogowych (podwyższenie poziomu rentowności o 3,88 p.p.), znacznego wzrostu poziomu sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej przy utrzymaniu wysokiej rentowności na poziomie 20% oraz utrzymania wysokiego poziomu rentowności w wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

## 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 niewielkiego ożywienia w segmencie budowlanym w pierwszym półroczu 2017 roku sytuacja na rynku budowlanym była w dalszym ciągu trudna dla przedsiębiorstw budowlanych, z uwagi na małą liczbę ogłaszanych i rozstrzyganych przetargów nadal występowała duża presja cenowa obniżająca marżę, w szczególności w kontraktach objętych zamówieniami publicznymi.

Mimo panującej na rynku dużej konkurencji MIRBUD S.A. stopniowo zwiększała efektywność negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocowały w I połowie 2017r 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 I połowie 2017r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA (ok. 40% przychodów), podmioty z grupy kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 30% ).

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie sprawozdawczym odbiorców usług Spółki stanowiły podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w Kobyłarni 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 MIRBUD S.A. (ok. 45 %), których końcowym odbiorcą były podmioty z sektora publicznego (głównie GDDKiA).

Pierwsza połowa 2017 r. nie przyniosła spodziewanego ożywienia w sektorze inżynieryjno-drogowym.

Do końca czerwca 2017 roku Spółka wzięła udział w 131 przetargach, z czego 25 zakończyło się podpisaniem umowy.

## EXPO MAZURY S.A.

Pierwsza połowa 2017 roku nie przyniosła znaczącej poprawy sytuacji Centrów Targowych. Nadal istniała duża konkurencja i presja cenowa obniżająca marże. Przykładem jest agresywna polityka Centrum Ptak Expo i Targów Poznańskich. Wzrost znaczenia Expo Mazury S.A. na rynku polskim powoduje, że jesteśmy postrzegani przez inne Ośrodki Targowe jako potencjalne zagrożenie ich interesów.

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. Znaczący dla dalszego rozwoju Spółki oraz osiągniętych przez nią zysków jest rozwój Działu Zabudów Własnych, który w tym roku realizuje na zlecenie PARP prestiżowy kontrakt o wartości ponad 15 mln zł na zabudowę stoiska Polski na Międzynarodowych Targach w Astanie.

W Spółce nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

## Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług. Podmiot MIRBUD KAZACHSTAN Sp. z o.o. w 2016r nie świadczył usług odbiorcom

### 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, udział spółki zależnej PBDiM Kobylarnia S.A. w kosztach sprzedaży MIRBUD S.A. przekroczył 15%. (MIRBUD S.A. posiada 100% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A.)

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

#### **JHM DEVELOPMENT**

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców

#### **Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD**

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. PBDiM KOBYLARNIA S.A. i MIRBUD KAZACHSTAN sp. z o.o., Marywilka 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. W portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania wynosi ponad 550 mln zł w tym na rok 2017 przypada ok. 300 mln zł. W I połowie 2017r dominujący w przychodach Spółki był segment robót inżynieryjno – drogowych, który generował ponad 50% przychodów oraz segment budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych generujący ok. 30% przychodów.



Podobną strukturę przychodów Spółka będzie osiągała w latach 2017-2018., głównie za sprawą realizacji kontraktów budowy obwodnicy Inowrocławia (I i II etap) i fragmentu drogi ekspresowej S-3 oraz kontraktów na budowę budynków magazynowych zawartych ze spółkami z grupy Panattoni.

W drugiej połowie 2017 r. planowane jest zakończenie i oddanie znaczących dla działalności Spółki inwestycji, największe z nich to:

- ✓ I etap Obwodnicy Inowrocławia – kontrakt o wartości 359.004.597,86 zł brutto oddany do użytkowania 17 lipca 2017 r.
- ✓ Hala Podium w Gliwicach – kontrakt o wartości 333.200.997,18 zł brutto zostanie oddany do użytkowania w listopadzie 2017 r.
- ✓ Panattoni Pruszków – kontrakt o wartości 42.929.706 zł zostanie oddany do użytkowania w listopadzie 2017 r.

Podtrzymywane są dobre perspektywy dla segmentu budownictwa kubaturowego, zwłaszcza mieszkaniowego i magazynowego. Polski rynek wciąż nie jest nasycony i ma potencjał do dalszego rozwoju. Wzrost gospodarczy napędza też dynamiczny rozwój sektorów, w których potrzebne są zaplecza magazynowe i logistyczne. Należy pamiętać że segment ten rokrocznie zapewnia ok. 25% przychodu Spółki. MIRBUD S.A. będzie w dalszym ciągu intensywnie rozwijał współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowej: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis.

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

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

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

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

#### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie strategii rozwoju działalności deweloperskiej i wynajmu powierzchni handlowych w oparciu o następujące cele:

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

Na dzień 30.06.2017r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 44,4 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz komercyjną.

Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 2 047 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 110,2 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Spółka kontynuując projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski rozpoczęła realizację projektów w dużych miastach. Pierwszym takim projektem jest zakończona w marcu 2017r realizacja inwestycji w Katowicach.

W części planowanych projektów będą to kolejne etapy, z powodzeniem zrealizowanych wcześniej inwestycji. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. będzie realizować projekty deweloperskie w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2017r.

*Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2017r*

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali
1	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinna	11 929	237
2	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	0,1	wielorodzinna	1 814	35
3	BRZEZINY ul. Wyszyńskiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
4	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	0,2	wielorodzinna	2 783	50
5	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II	0,2	wielorodzinna	2 838	56
<b>RAZEM</b>		<b>1,8</b>		<b>22 202</b>	<b>434</b>

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2018-2020

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	SKIERNIEWICE ul. W.St.Reymonta	0,7	wielorodzinna	11 748	212
2	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 896	229
3	KONIN ul. Berylowa Etap III	0,7	wielorodzinna	5 963	104
4	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	3,4	jednorodzinna	2 360	15
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
6	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap III	0,4	wielorodzinna	3 851	76
7	BYDGOSZCZ ul. Fordońska / Żabia	0,8	wielorodzinna usługowa	15 000	300
<b>RAZEM</b>		<b>6,8</b>		<b>37 802</b>	<b>945</b>

UWAGA: Podane powierzchnie zgodnie z przeprowadzonym podziałem geodezyjnym nieruchomości na 30.06.2017r.

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, inwestycji w trakcie realizacji oraz inwestycji planowanych do uruchomienia w najbliższym czasie, jak również wynajmowanych apartamentów turystycznych, które są także przeznaczone do sprzedaży.

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

#### **PBDiM Kobyłarnia S.A.**

Działalność spółki w kolejnych latach koncentrować się będzie na dalszym rozwoju firmy. W celu umożliwienia realizacji tego założenia, głównym zadaniem na rok 2017 jest pozyskanie minimum dwóch dużych kontraktów, które zapewnią ciągłość produkcji i pozwolą na wykorzystanie obecnego i przyszłego potencjału firmy. W lipcu (po zakończeniu okresu sprawozdawczego) Spółka podpisała umowę na budowę II Etapu Obwodnicy Inowrocławia. Ponadto kontynuowany będzie dalszy rozwój Regionu Południe co pozwoli Spółce w pełni konkurować z firmami obecnymi na rynku województwa dolnośląskiego.

Program Budowy Dróg Krajowych zakłada powstanie w latach 2014-2023 (z perspektywą do 2025r), który przewiduje realizację ok. 3900 km autostrad i dróg ekspresowych. Obecnie trwają przetargi na

wykonanie 751,4 km dróg o wartości 29,3 mld zł. Spółka aktywnie zabiega o kontrakty w tym segmencie, 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.**

Rok 2016 pokazał możliwości i główne kierunki, w jakich powinna podążać działalność EXPO MAZURY. Imprezy, które odbyły się w Centrum Targowo-Wystawienniczym EXPO MAZURY pokazały wyraźnie mocne strony Spółki i ugruntowały Zarząd w przekonaniu o słuszności obranej strategii.

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

W roku 2017 planujemy umocnić i rozbudować istniejące imprezy targowe oraz położyć znaczny nacisk na dynamiczny rozwój we wszystkich segmentach działalności.

Ważnym elementem działalności firmy stały się realizacje poza siedzibą Expo Mazury. Zaplanowane na 2017 r. przychody z tej działalności na poziomie 4 000 000 zł zostaną znacząco przewyższone dzięki podpisanej umowie z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości na realizację „Zaprojektowanie, zabudowę, utrzymanie techniczne i demontaż ekspozycji Polski na Międzynarodowej Wystawie Astana Expo 2017” w Kazachstanie o wartości całkowitej 15,1 miliona zł. brutto.

Kalendarz wydarzeń na 2017 obejmował 24 własne imprezy (czyli o 9 więcej niż w 2016 r.), wśród których znajdują się targi, które odniosły sukces w roku ubiegłym oraz nowe formaty, uwzględniające potrzeby branż i regionu. Są to imprezy zarówno o charakterze B2B jak i B2C. Zgodnie z przyjętymi i realizowanymi już w 2016 roku kierunkami działań większość z nich ma być wsparta przez patronat i partnerstwo strategicznych instytucji i firm. Sama formuła targów będzie wzbogacana o tematyczne konferencje i prelekcje eksperckie oraz będzie spełniać także funkcje dydaktyczne (np. w postaci specjalnych ścieżek edukacyjnych). Imprezy targowe odbywają się głównie w drugiej połowie roku. Imprezy targowe odbywają się głównie w drugiej połowie roku. W kalendarzu imprez targowych w drugim półroczu pozostało do zrealizowania 14 imprez targowych, takich jak:

- /// Międzynarodowe Targi Meblowe
- /// Targi Obróbki Drewna i Produkcji Mebli AMiA
- /// Hubertus Arena
- /// Zielona Arena
- /// Festiwal Kultur Świata #Azja
- /// Beauty SPA & Fashion

- / Vital Sport Arena
- / Energy Expo Arena
- / Bajkowy Mikołaj

Ponadto będzie kontynuowana działalność związana z produkcją eventów, którą ma realizować powołany w 2016 roku Dział Eventów. Imprezy te, w odróżnieniu od „klasycznych” targów, mają oprzeć się finansowo na zyskach ze sprzedaży biletów oraz być wydarzeniami w założeniach rozrywkowymi. W 2017 Expo Mazury będzie także realizować wydarzenia na terenie obiektu jako ich strategiczny partner lub współrealizator, co pozwoli nie tylko zróżnicować wizerunek miejsca, ale także wykorzystać wszystkie jego możliwości techniczne i technologiczne oraz ograniczyć koszty produkcji.

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

Wynajmy – bardzo ważna, wysokomarżowa, wymagająca mniejszego zaangażowania sił własnych, część naszej działalności. Powołanie w 2016 Centrum Kongresowo-Konferencyjnego zapoczątkowało wzmożenie aktywnych działań w zakresie sprzedawania obiektu jako miejsca dla organizacji eventów zewnętrznych podmiotów. Skutek tych działań to podpisane umowy (bądź umowy w fazie finalizacji), w wyniku których w 2017 w Expo Mazury odbędą się imprezy o różnorodnej tematyce dla od 1000 do 4000 odbiorców. Kluczowe dla efektywności tych działań będzie zwiększenie nakładów na promocję Expo Mazury jako miejsca idealnego dla produkcji imprez przez agencje eventowe oraz organizatorów konferencji i kongresów, dlatego zaplanowano na 2017 roku wzmożenie obecności firmy w mediach branżowych oraz na wydarzeniach kluczowych dla przemysłu. Spółka będzie dążyć także do zwiększenia liczby umów długoterminowych, które będą gwarancją stałych wpływów z najmów stałych (jak jest w przypadku Północnej Grupy Narzędziowej) lub cyklicznych (w przypadku np. Polskiej Izby Gospodarki Maszyn i Urządzeń Rolniczych).

#### **Marywilska 44 Sp. z o.o.**

Spółka działa na rynku wynajmu powierzchni handlowych. Mimo dużej konkurencji Spółka ma znaczący udział w rynku. Zarząd Spółki przewiduje, że firma dalej będzie się rozwijać i odnosić sukcesy oraz osiągać lepsze wyniki finansowe poprzez wzmocnienie swojej pozycji na rynku. Warunkiem dalszego rozwoju Spółki jest realizacja strategicznego planu najmu, odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych. Zwiększenie poziomu wynajmu z każdym rokiem do 95% ogólnej powierzchni Centrum wpłynie pozytywnie na wyniki finansowe Spółki w najbliższej przyszłości.

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



Spółka jest w trakcie realizacji rozbudowy obecnego CH MARYWILSKA 44 o nowy projekt Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup> GLA. Intencją Spółki jest zapewnienie najemców dla planowanej inwestycji, którzy uzupełniliby obecną ofertę centrum handlowego o np. akcesoria sportowe, wyposażenie domu, drogerię, elektronikę itd. Docelowo obiekty handlowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowane w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44 mają osiągnąć 80 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej GLA. Planowana rozbudowa Centrum umocni pozycję Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. w branży na rynku warszawski oraz krajowym.

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju Spółki realizowane będą następujące zadania:

- /// realizacja inwestycji Wodny Park Handlowy o pow. 12 000 tys. m<sup>2</sup>. Zakończenie w IV kwartale 2017r.
- /// dalsza komercjalizacja nowej inwestycji – cel: do X.2017r osiągnięcie poziomu komercjalizacji co najmniej 75% powierzchni GLA
- /// budowa dodatkowych 650 miejsc parkingowych na terenie kompleksu handlowego. Termin zakończenia inwestycji – IV kwartał 2017r
- /// wymiana całego oświetlenia wnętrza budynku CH MARYWILSKA 44 na oświetlenie LED. Termin IV kwartał 2017r
- /// wykonanie przyłącza energetycznego na potrzeby Wodnego Parku Handlowego. Zakończenie inwestycji IV kwartał 2017r
- /// remonty bieżące części wspólnych CH MARYWILSKA 44 (wymiana posadzek, remont łazienek, częściowy remont membrany dachowej, modernizacja odwodnień liniowych na parkingu Centrum).

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

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

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy, w stosunku do działalności deweloperskiej, strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak BIEDRONKA i BRICOMARCHÉ jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Zarządy Spółek planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla dużych sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę takich pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o własny bank ziemi.

#### 4.8. 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 2017r 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 zakupić sprzęt budowlany oraz środków transportu, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

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

W latach 2017 – 2019 Spółka będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanych w banku ziemi gruntach (w tym inwestycji w Brzezinach, Łowiczu, Koninie, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanym) a także na zakupionych w roku 2016 działkach położonych w Skierniewicach oraz w Bydgoszczy, gdzie obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji dla projektu deweloperskiego.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony jest zawsze 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 wzrostu poziomu sprzedaży.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na realizowaną rozbudowę kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Spółka jest postrzegana na rynku jako wiarygodny partner biznesowy. Spółka zamierza m.in. wybudować w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 – Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>. Na realizację zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza przeznaczyć środki z wypracowanego zysku, częściowo obciążać nimi koszty bieżące oraz skorzystać z kredytów bankowych.

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

## 4.9. Czynniki ryzyka

### Ryzyko 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 rozpatrują możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS)

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	289 697	241 041		
Pożyczki udzielone	3 450	3 500		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
<b>Razem</b>	<b>293 147</b>	<b>244 541</b>	-	-

### Ryzyko zmiany kursów walut

W pierwszej połowie 2017r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 35% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD.



Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	12 671	18 843				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	2	3 352				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>12 673</b>	<b>22 195</b>	-	-	-	-

### Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą 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.

### Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

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

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

### **Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej**

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

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

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

### **Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej**

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

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

### **Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

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

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

### **Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej**

Regiony, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona.

Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę ich rozwoju.

### **Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilka 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. Marywilka 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 Nadarzyna 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 perspektywę rozwoju Grupy.

### **Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej**

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- /// istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- /// zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- /// możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),

- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

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

### **Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań**

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

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

### **Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego**

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, 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.

### **Ryzyko 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 perspektywę rozwoju Grupy.

### Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

## Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

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

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

Polityka Spółek w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółki starają się być przygotowane na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

## Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki 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 któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Jednostki w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółki szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje nie wywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółki mogą być zagrożone ryzykiem płaćenia 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 2005-2016 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

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

napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649<sup>1</sup> – 649<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości 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.

### **Ryzyko 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.

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

### **4.10.1. Kredyty i pożyczki**

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w pierwszej połowie 2017 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku. w tys zł.

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	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.	15 000	PLN		11 010	WIBOR 1M+marża	24.05.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	6 954	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	18 700	1 200	WIBOR 1M+marża	31.05.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	12 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 886		WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN		15 270	WIBOR 1M+marża	30.11.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		13 623	WIBOR 1M+marża	31.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	50 000	PLN		8 333	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	22 000	9 000	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	306	115	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	24 484		WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		4 960	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka

MFACTORING	MIRBUD S.A.	4 500	PLN		5 094	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	6 000	PLN		3 300	6,55%	31.03.2018	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	5 990	PLN	212		5,75%	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank BPS	JHM DEVELOPEMENT S.A.	29 088	PLN	10 207		WIBOR 3M+marża	03.08.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank BPS	JHM DEVELOPEMENT S.A.	24 960	PLN	14 939		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank BPS	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 175	PLN	991		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	PLN	2 100	244	6,83%	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
DEUTSCHE BANK PBC	Marywilska 44 sp. z o.o.	35 635	PLN	5 649	2 260	WIBOR 3M+marża	28.12.2020	poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
DEUTSCHE BANK PBC	Marywilska 44 sp. z o.o.	4 000	PLN		1 381	WIBOR 1M+marża	08.12.2017	poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
DEUTSCHE BANK PBC	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	8 860	723	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	JHM DEVELOPEMENT S.A.	44 956	PLN	0	0	WIBOR 3M + marża	23.05.2023	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD S.A.
ALIOR BANK	EXPO MAZURY S.A.	37 500	PLN	23 930	3 345	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	30 000	PLN	18 902		WIBOR 1M+marża	30.09.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	15 000	PLN		5 255	WIBOR 3M+marża	02.08.2017	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD</b>				<b>193 120</b>	<b>96 577</b>			

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 30.06.2017r spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

#### 4.10.2. Pożyczki udzielone.

##### MIRBUD S.A.

Na dzień 30 czerwca 2017r MIRBUD S.A. posiadała następujące należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
MARCPOL I Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	3 700	PLN	2 500	1MWIBOR+1,5%	30.08.2017	Działalność bieżąca
Progress XXIX Sp. z o.o.	1 000	PLN	950	3MWIBOR+2%	31.12.2017	Działalność bieżąca
Razem			3 450			

##### Grupa JHM DEVELOPMENT S.A.

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

Tabela: Informacje o pożyczkach udzielonych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2017r

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 2 Sp. z o.o.	2 500	PLN	2 272	WIBOR 1M+marża	31.12.2017	Działalność inwestycyjna

Pozostałe Spółki z Grupy nie udzielały pożyczek.

#### 4.10.3. 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 30.06.2017r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

*Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2017r.*

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2017r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	26 930	7 909	27.12.2017r.
2	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o..	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	1 381	09.12.2017r.
3	JHM DEVELOPMENT S.A..	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK	89 912	0	31.05.2026r.
4	JHM DEVELOPMENT 1 sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A	9 967	9 583	30.09.2031r.
5	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	30 000	5 254	02.08.2017r.
6	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	60 000	18 902	30.09.2019r.
7	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A.	21 143	0	15.02.2019r.
8	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A.	3 000	0	30.03.2018r.
9	EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK	75 000	27 275	27.03.2026r.
		<b>Razem</b>	<b>315 952</b>	<b>70 304</b>	

### Grupa JHM DEVELOPMENT

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

*Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 30.06.2017r*

Lp.	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2017r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	2 345	31.12.2024	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA

Spółka zależna Marywilka 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 Marywilka 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2017r*

Lp	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2016	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	Deutsche Bank PBC SA	1 800	1 800	08.12.2018	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Deutsche Bank PBC SA

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2017r. PBDiM Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobyłarnia S.A. stan na 30.06.2017 w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2017r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	50 000	15 223	30.11.2017r.
2	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	35 000	34 797	30.06.2018r.
3	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	15 000	13 623	31.03.2018r.

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 01.01.2017r – do 30.06.2017r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2017	31.12.2016
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	212 739	207 446
Z tytułu usunięcia wad i usterek	93 591	94 138
<b>Razem</b>	<b>306 330</b>	<b>301 584</b>

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

W pierwszej połowie 2017r MIRBUD S.A. nie dokonywał emisji akcji.

Dnia 02.11.2016 roku aktem notarialnym (Rep. A nr 4198/2016) ustanowiono uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 20.000.000 zł w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „D” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1 zł każda. Akcje zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej podmiotom wskazanym przez

Zarząd Spółki. Umowy ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zawarte nie wcześniej niż 27.11.2016r i nie później niż 30.04.2017r.

W dniu 26 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie z kwoty 96 928 000,00 zł do kwoty 116 928 000,00 zł w drodze emisji akcji serii „D” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda. Akcje serii „D” objął Emitent.

Dnia 09.12.2016 roku pomiędzy firmą Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A (Kupujący) oraz MIRBUD S.A. (Sprzedający) została zawarta umowa sprzedaży akcji imiennych EXPO MAZURY S.A. serii A o wartości nominalnej 1,00 złoty każda, w pełni opłaconych, o łącznej wartości nominalnej 21.427.900,00 złotych, w kapitale zakładowym spółki EXPO MAZURY S.A. W umowie ustalono termin zapłaty do 30.06.2017r. Do dnia bilansowego - 30.06.2017r Kupujący dokonał zapłaty całej kwoty 21.427.900,00 zł

Środki pozyskane z wpływów z emisji akcji Spółka EXPO MAZURY S.A. w całości wykorzystana na pokrycie kosztów związanych z dokończeniem II etapu inwestycji polegającej na budowie hali wystawienniczo targowej oraz bieżących wydatków związanych z rozwojem prowadzonej działalności wystawienniczo targowej, jak i usługowej zabudowy stoisk targowych na rynku zewnętrznym.

W dniu 10.05.2017r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółka z o.o. podjęło Uchwałę nr V/2017 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 60 tys. zł. Na poczet podwyższenia kapitału spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała wpłaty zaliczki w wysokości 60 tys. zł, która to kwota zwiększyła na dzień bilansowy wartość kapitału rezerwowego Spółki JHM 1 Sp. z o.o..

Na dzień 30.06.2017r. podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

## 5. Najważniejsze umowy

### 5.3. Umowy ubezpieczenia

Do dnia 31.03.2017r Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD objęte były ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2016 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 10/MIRBUD/2016”. Ubezpieczenie obejmowało okres od 01.04.2016 do 31.03.2017r.

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

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., JHM 3 Sp. z o.o. i EXPO MAZURY S.A. (dawniej EXPO ARENA S.A.) zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarła umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk z Europejskim Konsorcjum Ubezpieczeniowym na okres od 05.09.2016 do 04.09.2017.

## 5.4. 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 01.01.2017r. do 30.06.2017. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-01-17	6.890	NAPOLLO 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	generalne wykonawstwo budynku handlowo-usługowego „NPark” we Wrocławiu
2017-02-13	22.757	MLP Wrocław sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie	Budowa centrum logistyczno-magazynowego obejmującego obiekty produkcyjne, magazynowe i biurowe wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, częściami wspólnymi i wspólną infrastrukturą techniczną w Mirkowie
2017-03-02 (Spółka otrzymała zwrotnie umowę z dnia 21 grudnia 2016 r.)	34.902	Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa dwóch hal w ramach Pruszków Park II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
2017-04-10 (Spółka otrzymała list intencyjny)	94.480	PDC Industrial Center 45 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Kiełminie gmina Stryków
2017-04-14	7.530	Trei Real Estate Poland z siedzibą w Warszawie	Budowa parku handlowego „VENDO PARK” w Skierniewicach
2017-05-16 (Spółka otrzymała list intencyjny)	54.110	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hali w Sosnowcu w ramach PANATTONI PARK SOSNOWIEC
2017-05-30	Aneks do umowy z dnia 05.04.2013r	Miasto Gliwice z siedziba w Gliwicach	Przedmiotem Aneksu jest zmiana warunków umowy: - podwyższenie wartości Umowy brutto do kwoty 333.200.997,18 zł. - przedłużenie terminu zakończenia realizacji do 14 listopada 2017r.
2017-06-22	12.908	Skarb Państwa – Komendant Wojewódzkiej Policji w Szczecinie, z siedzibą w Komendzie Wojewódzkiej Policji w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 47	Realizacja zadania inwestycyjnego pn. „KPP Wałcz – budowa nowej siedziby przy al. Zdobywców Wału Pomorskiego
2017-06-26.	41.116	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	wybudowanie budynku mieszkalno-usługowego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Szymony w Zakopanem w stanie „pod klucz”.



**PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2017-30.06.2017r.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-01-03	6.000	SIEMENS FINANCE sp z o.o.	Umowa leasingu Wytwórnia mas bitumicznych AMMANN Uniwersal 240 Q
2017-03-28	1 869	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy Ul. Fordońska 6 85-085 Bydgoszcz	Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego na DK 67 w miejscowości Szpetal Górny w ramach PBDK – Programu Likwidacji Miejsc Niebezpiecznych. Budowy małego ronda na skrzyżowaniu drogi krajowej 67 z drogą wojewódzką nr 562 w miejscowości Szpetal Górny
2017-04-08	1 682	Gmina Pruszcz ul. Główna 33 86-120 Pruszcz	Rozbudowa drogi gminnej nr 031114C w miejscowości Pruszcz, ul. 3 Maja
2017-04-10	22 601	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy Ul. Toruńska 174a 85-844 Bydgoszcz	„Budowa II etapu ulicy Ogińskiego w Bydgoszczy na odcinku od ulicy Wojska Polskiego do ulicy Jana Pawła II” wraz z przebudową ul. Glinki na odcinku od ul. Jana Pawła II do ul. Magnuszewskiej oraz budową węzła drogowego Jana Pawła II – Glinki oraz z budową infrastruktury towarzyszącej”
2017-04-19	16 302	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu Ul. Siemiradzkiego 5a 60-763 Poznań	„Remont autostrady A2 na odc. od km 282+300 do km 291+750, dług. 2 x 9,45 km (2 jezdnie)”
2017-04-20	2 204	Gmina Osielsko ul. Szosa Gdańska 55A, 86-031 Osielsko	Budowa ulicy Krakowskiej w Niwach odcinek od km 1+455 do km 1+900 oraz ulicy Zakopiańskiej w Niwach na odcinku od ul. Krakowskiej do ul. Karpackiej (od km 0+000 do km 0+750,8)
2017-04-26	1 889	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy Ul. Toruńska 174a 85-844 Bydgoszcz	Przebudowa i modernizacja nawierzchni ulic w Bydgoszczy w 2017 roku - pakiet I
2017-04-28	1 543	Gmina Drobin Ul. Marszałka Piłsudskiego 12 09-210 Drobin	Przebudowa drogi gminnej Krajkowo - Chudzynowo w gminie Drobin
2017-05-05	17 400	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	"Remont jezdni północnej autostrady A4 od km 156+950 do km 175+000 wraz z opracowaniem dokumentacji"
2017-05-10	1 088	Powiat Jaworski - Starostwo Powiatowe w Jaworze ul. Wrocławska 26 59-400 Jawor	Przebudowa drogi powiatowej nr 2826D w Mysłowie w km 0+000-3+330 [intensywne opady deszczu i powódź lipiec 2012]

2017-05-17	1 453	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Remont drogi krajowej nr 3 odcinek Małuszów - Jawor w km 409+200 - 410+730, 411+200 - 412+100, 412+400 - 415+000
2017-05-18	7 184	Powiat Płoński ul. Płocka 39 09-100 Płońsk	Wykonanie robót budowlanych dla następujących odcinków Drogowych: Część 1: Przebudowa drogi powiatowej Nr 3061 W Baboszewo - Dzierżążnia – Kucice
2017-05-22	3 481	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Remont drogi krajowej nr 3 odcinek Sokola - Świny w km 425+500 - 432+868
2017-06-28	1 990	Powiat Bydgoski reprezentowany przez: Zarząd Powiatu Bydgoskiego ul. Konarskiego 1-3 85-066 Bydgoszcz	Wykonanie na drogach powiatowych na terenie powiatu bydgoskiego nakładek bitumicznych - Część 1
2017-06-28	2 820	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze, ul. Bohaterów Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra	Remont węzła Sulechów na odcinku: S3a w km 176+568 - 176+686, S3 w km 272+356 - 272+650, drogi krajowej nr 32a w km 0+250 - 3+919, drogi krajowej nr 32 w km 71+567 - 72+000
2017-06-30	1 037	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław	Remont nawierzchni drogi krajowej nr 12 z podziałem na 2 części; Część nr 1 - Remont DK 12 km 142+483 - 144+600 Jędrzychowice – Wschowa dł. 2,117 km".

Ponadto spółka wykonuje szereg kontraktów o wartości poniżej 1 mln. zł. netto

#### Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

Najważniejsze umowy zawarte w okresie, który obejmuje sprawozdanie:

Tabela: Umowy zawarte przez Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT w okresie od 01.01.2017r. do 30.06.2017 r w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-01-26	5.528	Spółka Lekarzy „INTERCOR” Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy	Umowa zakupu nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0.7958 ha położonej w Bydgoszczy przy ulicach Żabiej i Fordońskiej Na działce Spółka zrealizuje inwestycję deweloperską obejmującą ok. 300 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 15 tys. m2
2017-06-13	44.956	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	Umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego na finansowanie projektu deweloperskiego – wybudowanie budynku mieszkalno – usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Zakopanem przy ul. Szymony
2017-06-26	41.116	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie budynku mieszkalno-usługowego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Szymony w Zakopanem w stanie „pod klucz”.

## EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez EXPO MAZURY S.A. w okresie od 01.01.2017r. do 30.06.2017r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-02-09	15.253	POLSKA AGENCJA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI	Zaprojektowanie, zabudowa, utrzymanie techniczne i demontaż ekspozycji Polski na Międzynarodowej Wystawie Astana EXPO 2017
2017-03-14	11.614	MESSENTIAL sp. z o.o.	Na potrzeby realizacji umowy zawartej z PARP spółka Expo Mazury zleciła budowę wraz z demontażem ekspozycji Polski na Wystawie Międzynarodowej EXPO 2017 w Astanie
2017-03-31	5.000	KUKE Finance Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie	Usługa faktoringu odwrotnego
2017-05-19	1.814	POLSKA GRUPA ZBROJENIOWA SPÓŁKA AKCYJNA	Najem powierzchni wystawienniczej, tytuł Partnera Strategicznego

## 5.5. 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
2017-07-17	34.209	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Reymonta 31 w Skierniewicach w stanie deweloperskim oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku
2017-07-24	48.234 (list intencyjny)	Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	List intencyjny na budowę hali magazynowo-logistycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Natolinie gm. Nowosolna
2017-08-25	19.466	Zarząd Powiatu Wrzesińskiego z siedzibą we Wrześni	Budowa Centrum Badań i Rozwoju Nowoczesnych technologii w celu realizacji projektu pn. Rozwój Szkolnictwa Zawodowego na terenie powiatu wrzesińskiego

### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-08-01	15.000	BGK.	Aneks zmieniający termin obowiązywania umowy kredytowej kredytu w rachunku bieżącym – wydłużenie okresu kredytowania do dnia 30.09.2018
2017-08-10	76.400	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Projekt i budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25 (tęcznik) o długości około 4,880 km

## Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-07-17	34.209	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	wybudowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Reymonta 31 w Skierniewicach w stanie deweloperskim oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku

### EXPO MAZURY S.A.

Nie wystąpiły.

## 6. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANymi NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

## 7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

MIRBUD S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2017.

W dniu 12.03.2015r w raporcie bieżącym nr 10/2015 Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. przedstawił prognozę wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 o następującej treści:

*„Docelowo, w 2017 roku, Zarząd Spółki prognozuje zwiększenie poziomu rentowności netto do 12-13%, oraz zwiększenie przychodów do 120-130 mln złotych przez Grupę Kapitałową.*

*Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. prognozując wyniki Grupy Kapitałowej założył następujące, główne cele operacyjne:*

- 1. zdecydowane rozszerzenie oferty mieszkań bazując na aktualnym banku ziemi, umożliwiającym budowę blisko 1.800 lokali,*
- 2. uruchomienie w 2015 roku inwestycji mieszkaniowych, m.in.: w Rumi, Katowicach, Łowiczu i Koninie oraz ich zakończenie na przełomie lat 2016/2017, co umożliwi zwiększenie sprzedaży do blisko 300 mieszkań rocznie,*
- 3. dalszą rozbudowę Centrum Handlowego przy Marywilskiej 44 w Warszawie w 2015 roku, o 12,5 tys. m<sup>2</sup>, co pozwoli na zwiększenie sprzedaży przez spółkę zależną dzięki zwiększeniu powierzchni najmu przy niezmiennych kosztach dzierżawy działki od miasta stołecznego Warszawy, a w konsekwencji znacząco podniesie jej rentowność na poziomie netto już w roku 2016,*

*Powyższa prognoza wyników nie uwzględnia planowanych inwestycji Spółki na terenie miasta Warszawy.*

*Jednocześnie Zarząd JHM DEVELOPMENT oświadcza, że będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o wypłacie dywidendy za rok 2015 na poziomie 20-30% zysku netto .*

*Zarząd JHM DEVELOPMENT będzie monitorował wykonanie zaprezentowanych danych w oparciu o aktualne szacunki wyników finansowych Grupy Kapitałowej.*

Ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników będzie odbywała się w okresach półrocznych, wraz z przekazaniem do publicznej wiadomości odpowiedniego raportu okresowego.

Ewentualne zmiany przekraczające o co najmniej 10% w/w wyniki będą przekazywane do publicznej wiadomości w trybie raportu bieżącego.”

W dniu 12.08.2016r w raporcie bieżącym nr 20/2016 Zarząd opublikował korektę prognozy wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 o następującej treści:

„W 2017 roku Zarząd Spółki prognozuje:

- rentowność netto na poziomie 11-12%, oraz
- przychody na poziomie 90-100 mln złotych.

Na korektę prognozy wyników Grupy Kapitałowej miała wpływ zmiana jednego z głównych celów operacyjnych:

- Przesunięcie terminu dalszej rozbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44 na 2017 rok. Tym samym planowany wzrost przychodów oraz wzrost rentowności zostanie przesunięty na kolejne lata.

Nie ulegają zmianie pozostałe dwa cele operacyjne, na których oparto prognozę:

1. Rozszerzenie oferty mieszkań bazując na aktualnym banku ziemi, umożliwiającym budowę blisko 1800 lokali.
2. Uruchomienie począwszy od 2015 roku kilku inwestycji mieszkaniowych, m.in.: w Rumi, Katowicach, Łowiczu i Koninie oraz ich zakończenie na przełomie lat 2016/2017, co umożliwi zwiększenie sprzedaży do blisko 300 mieszkań rocznie.”

Pozostałe Spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników.

## **8. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2017r.**

W I półroczu 2017 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółki.

## **9. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności emitenta.**

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 zależeć będzie przede wszystkim od:

### Czynników zewnętrznych

- /// dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- /// sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- /// polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- /// polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- /// sytuacji na rynkach finansowych,
- /// dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- /// trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,

- / poziomu i warunków konkurencji,
- / tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- / kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- / dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- / popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- / rozwoju rynku wystawienniczego i targowego.

#### Czynników wewnętrznych

- / dobrej kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- / ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- / systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- / systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2017 – 2020,
- / zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2017 – 2020,
- / dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumii, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,
- / dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. oraz rozbudowy Centrum Handlowego,
- / 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 wynikami finansowymi przez spółki zależne w Grupie

Perspektywy rozwoju działalności Emitenta zostały przedstawione w punkcie 4.4 niniejszego sprawozdania

## **10. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową**

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

## **11. Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych**

Zarząd Spółki MIRBUD S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych

przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego 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 30 czerwca 2017 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.

## **12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**

### **12.3. Akcjonariat**

#### **12.3.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r.**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **MIRBUD S.A.** na mocy Uchwały nr 9/2017 z dnia 22.05.2017r. postanowiło wyłączyć od podziału zysk za rok 2016 w kwocie 5.592.697,18 zł i przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą nr 9/2017 z dnia 15.05.2017r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **JHM DEVELOPMENT S.A.** postanowiło zysk netto za 2016 rok w kwocie 2.506.869zł 82gr wyłączyć od podziału i przeznaczyć go na kapitał zapasowy Spółki.

Na podstawie uchwały Zarządu **PBDiM KOBYLARNIA S.A.** nr 22/2016 Spółka wypłaciła zaliczkę na dywidendę za 2016r. w kwocie 10 000 000,00zł, w części 5 000 000,00 wypłata pochodziła z kapitału rezerwowego

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **PBDiM KOBYLARNIA S.A.** na mocy uchwały nr 5/2017 z dnia 31.03.2017r postanowiło podzielić zysk wypracowany w 2016r w kwocie 27 919 712,80 zł. w następujący sposób:

- część zysku w kwocie 5 000 000,00 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy za 2016r.
- pozostała część zysku w kwocie 22 919 712,80 przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **EXPO MAZURY S.A.** na mocy Uchwały nr 5 z dnia 31 marca 2017 roku postanowiło pokryć stratę z zysków osiągniętych przez Spółkę w latach przyszłych.

Uchwałą nr IV/2017 z dnia 14.03.2017r Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników **JHM 1 Sp. z o.o.** postanowiło stratę bilansową za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Uchwałą nr IV/2017 z dnia 14.03.2017r Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników **JHM 2 Sp. z o.o.** postanowiło stratę bilansową netto za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Uchwałą nr IV/2017 z dnia 14.03.2017r Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników **JHM 3 Sp. z o.o.** postanowiło stratę bilansową netto za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r pozostawić do rozliczenia z zyskiem za lata przyszłe.

Pozostałe Spółki z Grupy nie wypłacały ani nie deklarowały wypłaty dywidendy.

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

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

### 12.3.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

#### MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2017r Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

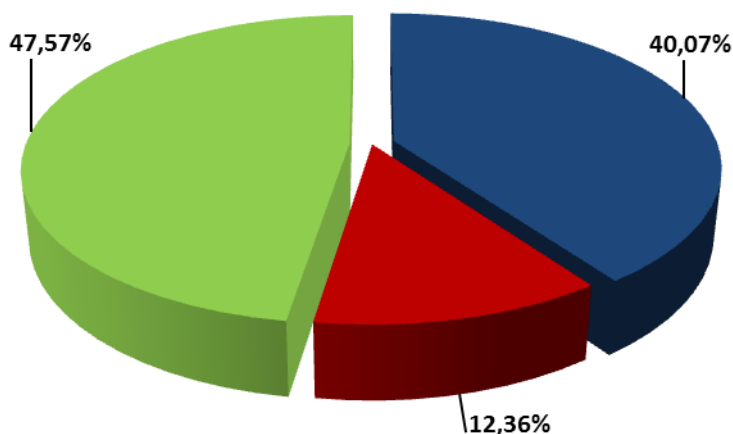
Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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



Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2017 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale
Jerzy Mirgos	33 057 350	40,07%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	39 242 101	47,57%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>



- Jerzy Mirgos 33.057.350 akcji (40,07%)
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny 10 193 049 akcji (12,36%)
- Pozostali akcjonariusze łącznie 39 242 101 akcji (47,57%)

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2017r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000,00 złotych i jest podzielony na 10 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30 czerwca 2017 roku.

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

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2016 roku wynosił 173 000 000 zł ( sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każdy.

Struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień 30.06.2017r przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30.06.2017r

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	4 405 000	6,37%
Pozostali akcjonariusze	5 087 213	7,35%
<b>Razem</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,0%</b>

#### 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 30.06.2017r 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 30 czerwca 2017 roku

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

#### JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2017r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 8 940,65 tys. zł (osiem milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 178 813 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 30 czerwca 2017 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	178 813	100,00%
<b>Razem</b>	<b>178 813</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 10.05.2017r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółka z o.o. podjęło Uchwałę nr V/2017 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 60 tys. zł. Na poczet podwyższenia kapitału spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała wpłaty zaliczki w wysokości 60 tys. zł, która to kwota zwiększyła na dzień bilansowy wartość kapitału rezerwowego Spółki JHM 1 Sp. z o.o..

Na dzień 30.06.2017r. podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym

#### JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2017r. 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 30 czerwca 2017 roku

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

### JHM 3 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2017r. kapitał podstawowy Spółki JHM 3 wynosił 5 tys. zł (pięć tysięcy złotych) i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2017 roku

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

### EXPO MAZURY S.A.

Dnia 02.11.2016 roku aktem notarialnym( Rep. A nr 4198/2016) ustanowiono uchwałę Nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 20.000.000 zł w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „D” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej , tj. 1 zł każda. Akcje zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej podmiotom wskazanym przez Zarząd Spółki. Umowy ze wskazanymi przez Zarząd podmiotami zostaną zawarte nie wcześniej niż 27.11.2016r i nie później niż 30.04.2017r. Akcje serii „D” objął Emitent.

W dniu 26 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie z kwoty 96 928 000,00 zł do kwoty 116 928 000,00 zł w drodze emisji akcji serii „D” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda.

Na dzień 30.06.2017r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 116 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	21 428 000	1,00 zł	21 428 000	gotówka	17.04.2014r.
2	B	64 000 000	1,00 zł	64 000 000	gotówka	25.11.2015r..
3	C	11 500 000	1,00 zł	11 500 000	gotówka	03.10.2016r.
4	D	20 000 000	1,00 zł	20 000 000	gotówka	26.05.2017r.
	<b>Razem</b>	<b>116 928 000</b>		<b>116 928 000</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2017 roku była następująca:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	74 000 100	63,28%	74 000 100	55,71%
GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	100	0,00%	100	0,00%
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	39 427 900	33,72%	39 427 900	40,68%
MARYWILSKA 44 SP. Z O.O.	3 500 000	3,00%	3 500 000	3,61%
<b>RAZEM</b>	<b>116 928 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>116 928 000</b>	<b>100,00 %</b>

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

##### MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2017 roku przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania raportu

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	33 057 350 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 305 735 zł	40,07%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
<b>RAZEM</b>		<b>33 057 389 akcji</b>	<b>40,07%</b>

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

##### JHM DEVELOPMENT S.A.

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2016 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06. 2017

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	4 405 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 11 012 500 zł	6,37%
Regina Biskupska	Prezes Zarządu	4 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 10 000 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%
<b>RAZEM</b>		<b>4 334 432</b>	<b>6,38%</b>

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.

## 12.4. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2017r.

W I półroczu 2017 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

## 12.5. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

### MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2017– 30.06.2017

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

W dniu 08 marca 2017 roku Zarząd MIRBUD S.A. podjął Uchwałę nr 2/2017 o powołaniu Pani Ewy Przybył, jako prokurenta Spółki i udzieleniu jej prokury łącznej („niewłaściwej”) upoważniającej wyłącznie do dokonywania czynności w imieniu MIRBUD S.A. z członkiem Zarządu.

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.

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.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2017r – 30.06.2017 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2017 – 30.06.2017

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

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2017– 30.06.2017*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Regina Biskupska</b>	Prezes Zarządu
<b>Jerzy Mirgos</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Sławomir Siedlarski</b>	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2017 – 30.06.2017*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Dariusz Jankowski</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Waldemar Borzykowski</b>	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Mazur</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Andrzej Zakrzewski</b>	Członek Rady Nadzorczej

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Jerzy Łuczak</b>	Prezes Zarządu ( do 31.01.2017)
<b>Andrzej Ładyński</b>	Wiceprezes Zarządu( od 01.02.2017r Prezes Zarządu)
<b>Michał Niemyt</b>	Członek Zarządu ( od 01.02.2017r Wiceprezes Zarządu)
<b>Zdzisław Stoiński</b>	Członek Zarządu
<b>Tomasz Jaśkiewicz</b>	Członek Zarządu ( od 01.02.2017r)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r.*

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Paweł Korzeniowski</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej)
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Andrzej Podemski</b>	Członek Rady Nadzorczej

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

W okresie od 01.01.2017r. do 30.06.2017r. Zarząd EXPO MAZURY S.A. uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2017 – 30.06.2017r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Mariusz Dziuda	Prezes Zarządu
Beata Mały-Kaczanowska	Wiceprezes Zarządu
Anna Piotrowska	Członek Zarządu (od 01.04.2016 do 30.06.2017r.)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie 01.01.2017r – 30.06.2016 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2017 – 30.06.2017r.

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

### Marywilska 44 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r 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 01.01.2017 – 30.06.2017

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 – 30.06.2017

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 01.01.2017r do 30.06.2017r 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 01.01.2017r do 30.06.2017r 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.

**JHM 3 Sp. z o.o.**

W okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r Zarząd JHM 3 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pani Dorota Grzeczyńska - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

**12.7. 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.



## 12.8. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących

### MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2016r do dnia 31.12.2016r.

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	
Jerzy Mirgos	Mirbud S.A.	Prezes Zarządu	784	1 573			Na wynagrodzenie składa się wynagrodzenie z umowy o pracę, pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz otrzymane przychody z tytułu udzielonych jednostce poręczeń
Sławomir Nowak	Mirbud S.A.	Wiceprezes Zarządu	450	900			
Paweł Korzeniowski	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	270	540			
Tomasz Sałata	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	258	514			
Ewa Przybył	MIRBUD S.A.	Prokurent	118	0			Prokurent powołany 08.03.2017
Hubert Bojdo	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	15	30			
Agnieszka Bujnowska	Mirbud S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	36			
Andrzej Zakrzewski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	15	30			
Waldemar Borzykowski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	18	36			
Dariusz Jankowski	Mirbud S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	27	54			
Krystyna Byczkowska	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	0	17			
Krystyna Lachowicz	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	15	13			
<b>Razem</b>			<b>1988</b>	<b>3 743</b>			

## JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2017 – 30.06.2017 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.17r–30.06.2017r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	443	0	0	0	0	443
Rada Nadzorcza	45	0	0	0	0	45
łącznie	488	0	0	0	0	488

## PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.17–30.06.17r

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	899,2	0	0	0	0	899,2
Rada Nadzorcza	27,6	0	0	0	0	27,6
Razem	926,8	0	0	0	0	926,8

## MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2017 – 30.06.2017 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.17–30.06.17r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	360	0	0	0	0	360
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
łącznie	400	0	0	0	0	400

## EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.17–30.06.17r

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	229	0	0	0	0	229
Rada Nadzorcza	29	0	0	0	0	29
łącznie	254	0	0	0	0	254

## POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 - 30.06.2017 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 - 30.06.2017 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2017 - 30.06.2017 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

### **12.9. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi**

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### **12.11. 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.

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

W dniu 06.07.2017r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2017 – 30.06.2017r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 19.000 zł.

W dniu 06.07.2017r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez

Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 16.000 zł.

W dniu 06.07.2017r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 15.000 zł.

W okresie od 01.01.2017r do 30.06.2017r w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 122 tys. zł.

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

### 12.13. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2017r 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.	260	68
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	285	41
JHM DEVELOPMENT S.A.	18	
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
JHM 3 Sp. z o.o.	0	
EXPO MAZURY S.A.	46	28

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2017r do dnia 30.06.2017r 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.

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

W okresie objętym niniejszym raportem:

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

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

Lp.	Przedmiot postępowania	Wartość przedmiotu sporu w tys zł	Data wszczęcia postępowania	Strony wszczętego postępowania	Stanowisko Emitenta w sprawie
1.	o zapłatę	75,6	03.10.2014r.	Powód: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.  Pozwany: MIRBUD S.A.	Emitent uważa, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na złożenie Inwestorowi rozliczenia inwestycji.
2.	o zapłatę	16 956	09.10.2014r.	Powód: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.  Pozwany: MIRBUD S.A.	Emitent uważa roszczenie za bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu kamieni milowych wskazanych w § 23 ust. 2 pkt b), c), d), e) i f) Umowy z dnia 8 września 2011 roku w treści ustalonej aneksem nr 1 z dnia 30 września 2013 roku a także przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu terminu zakończenia przedmiotu Umowy były wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Inwestor, a mianowicie wynikały w szczególności z: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wstrzymania postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IVOT/571/2013 z dnia 10 grudnia 2013 roku w okresie od 10 grudnia 2014 roku do dnia 14 stycznia 2014 roku robót budowlanych na budowie w wyniku działań podjętych przez powoda,</li> <li>- braku uzyskania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku decyzji o zmianie pozwolenia na budowę;</li> <li>- nie opracowania i nie przekazania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku dokumentacji w postaci pełnego projektu zmiennego rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku hotelowego a tym samym braku możliwości wykonywania przez MIRBUD S.A. prac oraz braku możliwości opracowania przez MIRBUD S.A. dokumentacji wykonawczej a</li> </ul>

					<p>w konsekwencji dokumentacji podwykonawczej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy,</li> <li>- wstrzymania do 2014 roku zapłaty należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia wysokości 627.049,22 zł z tytułu wykonanych prac polegających na wykonaniu naprawy spękanych stropów żelbetowych oraz wadliwie zatartej posadzki w garażu pomimo zakończenia tych robót we wrześniu 2012 roku</li> <li>- zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy,</li> <li>- wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót,</li> <li>- wstrzymania w okresie luty – kwiecień 2014 roku realizacji robót brukarskich w rejonie wjazdu głównego od ulicy Skalnicowej oraz wstrzymania robót powiązanych (zieleni, system nawadniania, elementy reklamowe) oraz uniemożliwienia korzystania przez pozwanego z zjazdu od ul. Skalnicowej – głównego wjazdu na budowę,</li> <li>- uchylania się przez Inwestora od obowiązku dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy w sytuacji kiedy MIRBUD S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. powołał Komisję Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, zaś sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru).</li> </ul>
3.	o zapłatę	121,88	23.09.2015r.	<p>Powód:</p> <p>Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.</p> <p>Pozwany:</p> <p>MIRBUD S.A</p>	<p>W ocenie Emitenta roszczenie jest bezzasadne, z uwagi na zastosowanie procedury wykonania zastępczego wobec usterek kwestionowanych przez MIRBUD S.A. ze względu na okoliczności ich powstania.</p>
łącznie		17 153,24			

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania. Na dzień sporządzenia raportu Zarząd Emitenta nie widzi ryzyka powstania zobowiązań wobec Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

Tabela: Wykaz postępowań dotyczących należności Emitenta od Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

Lp.	Przedmiot postępowania	Wartość przedmiotu sporu w tys. zł	Data wszczęcia postępowania	Strony wszczętego postępowania	Stanowisko Emitenta w sprawie
1.	o zapłatę	53,28	07.08.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 28.08.2015r. wydano nakaz w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu
2.	o zapłatę	500,00	07.08.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu
3.	o zapłatę	16.269,60	07.09.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu robot dodatkowych wykonanych przez MIRBUD a ramach inwestycji Double Tree by Hilton Warsaw Conference Center and SPA w Warszawie
4.	o zapłatę	500,00	09.09.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 23.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu
5.	o zapłatę	1.000,00	20.11.2015r.	Powód: MIRBUD S.A.  Pozwany: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.12.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu
<b>łącznie</b>		<b>18 322,88</b>			

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Na dzień sporządzenia raportu Zarząd Emitenta nie widzi ryzyka utraty wartości należności od Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

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

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD S.A. zasad ładu korporacyjnego w roku 2016 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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.

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

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

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

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

Spółka w pierwszym półroczu 2017 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2016 EBI z dnia 06.12.2016r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

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

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

#### **Zasada szczegółowa I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły,**

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka nie publikuje na stronie internetowej informacji w powyższym zakresie. Wybór podmiotów uprawnionych do badania finansowego każdorazowo zależy od suwerennych decyzji organów Spółki.

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

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

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

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Brak zastosowania się Spółki do powyższej zasady motywowany jest wysokim kosztem zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej obowiązków, niewspółmierne do ewentualnych korzyści płynących dla akcjonariuszy. Mając na względzie powyższe w najbliższym czasie zapis przebiegu



obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo nie będzie zamieszczony na internetowej stronie korporacyjnej Spółki. Spółka przestrzega obowiązującego w tym zakresie Statutu, przepisów prawa oraz prowadzi stosowną politykę informacyjną. Ponadto wyłączając stosowanie powyższej zasady Spółka kieruje się również wolą zapewnienia ochrony wizerunku osób biorących udział w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Komentarz Spółki: Spółka nie stosowała powyższej rekomendacji. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalane jest decyzją Rady Nadzorczej na podstawie postanowień Statutu Spółki i odpowiada

kwalifikacjom i zakresowi obowiązków członków zarządu. Zgodnie z kodeksem spółek handlowych – wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez walne zgromadzenie. Wysokości wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej jak również menedżerów wyższego szczebla uzależniona jest zakresu obowiązków oraz odpowiedzialności.

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

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

### 13.5. 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.

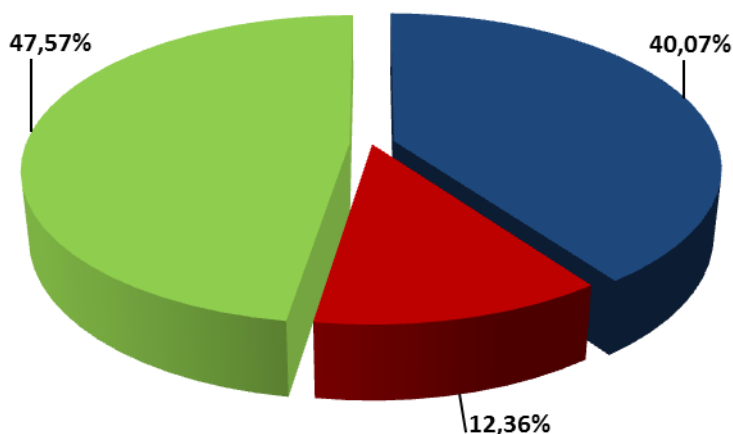
Sprawozdania skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

### 13.6. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 30.06.2017r kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.249.250 (słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych i jest podzielony na 82.492.500 (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2017 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	33 057 350	40,07%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 193 049	12,36%
Pozostali akcjonariusze	39 242 101	47,57%
<b>Razem</b>	<b>82 492 500</b>	<b>100,00%</b>



- Jerzy Mirgos 33.057.350 akcji (40,07%)
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny 10 193 049 akcji (12,36%)
- Pozostali akcjonariusze łącznie 39 242 101 akcji (47,57%)

### **13.7. 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.

### **13.8. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu**

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

### **13.9. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych**

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

### **13.10. 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.

### **13.11. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.**

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A., stanowiącego załącznik do Uchwały nr 27/2009 NWZA z dnia

23 października 2009r., w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, jak również zasad wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW”.

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

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

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

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

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

Zgodnie z §3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać głosowanie w sprawie wyboru. Walne Zgromadzenie zwołane przez akcjonariusza lub akcjonariuszy

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

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

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, w przypadku gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z §7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków

Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy, oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

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

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

W okresie od 01.01.2017r. do 30.06.2017r. 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.

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

Wyszkolenie wyższe – absolwent Politechniki Warszawskiej, Wydział Elektryczny – specjalność Automatyzacja 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.

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

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

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

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

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

Regulamin 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.

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

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

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

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2017r. do dnia 30.06 2017r. składała się z 6 członków.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na 30.06 2017r. przedstawiał się następująco:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Krystyna Lachowicz – Członek Rady Nadzorczej**

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

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

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

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

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

uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad wnioski o wpisanie lub skreślenie sprawy. Uchwały Rady podpisują wszyscy obecni członkowie Rady.

Uchwały Rady mogą być powzięte jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne chyba, że którykolwiek z członków Rady zażąda głosowania tajnego lub uchwała dotyczy spraw osobowych albo odpowiedzialności członków władz Spółki. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podejmowanie uchwał w ww. trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. Uchwały podejmowane w formie pisemnej są ważne, tak jak podjęte na prawidłowo zwołanym posiedzeniu, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i jeżeli podpisali je, co najmniej trzech członkowie Rady Nadzorczej.

Grupa akcjonariuszy lub Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

Zgodnie z § 27 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- 2) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 3) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- 4) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany lub podmiotem powiązany członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- 5) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- 6) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- 7) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- 8) badanie sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- 9) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- 10) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- 11) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- 12) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 5 i 6 Statutu Spółki,
- 13) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

Rada Nadzorcza dokłada wszelkich starań, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem. Rada Nadzorcza opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. W celu podjęcia optymalnych z punktu widzenia interesów Spółki decyzji Rada Nadzorcza może powoływać stałe lub doraźne zespoły

specjalistyczne lub doradcze, które na zlecenie Rady będą opracowywać opinie, ekspertyzy lub prognozy. Członkowie Rady Nadzorczej powinni przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

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

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

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