



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MIRBUD S.A.

01 STYCZNIA 2016 - 31 GRUDNIA 2016



GENERALNY



WYKONAWCA



Spis treści

Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD	5
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA MIRBUD.....	8
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego MIRBUD wg stanu na 31.12.2016r i 31.12.2015r.	8
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	11
4.	DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	12
4.1.	Charakterystyka rynku.	12
4.2.	Perspektywy rynku	13
4.3.	Działalność MIRBUD S.A. w 2016 roku	13
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu	14
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach MIRBUD	15
4.5	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	16
4.5.1.	Odbiorcy.....	16
4.5.2.	Dostawcy.....	17
4.6.	Perspektywy rozwoju działalności MIRBUD S.A.	18
4.7.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	19
4.8.	Czynniki ryzyka	19
4.9.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	24
4.9.1.	Kredyty i pożyczki	24
4.9.2.	Pożyczki udzielone.	25
4.9.3.	Poręczenia i gwarancje.....	26
4.10.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	27
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY	27
5.1.	Umowy ubezpieczenia	27
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez MIRBUD S.A.	28
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	30

6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	30
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	30
8.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2016r.	31
9.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności emitenta.....	31
10.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową	32
11.	Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.....	32
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	33
12.1.	Akcjonariat	33
12.1.2.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r.	33
12.1.3.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	33
12.1.4.	Akcje i udziały MIRBUD S.A.	33
12.1.5.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	35
12.2.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających	35
12.3.	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.	36
12.4.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	37
12.5.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	37
12.6.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	37
12.7.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	38
12.8.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	38
12.9.	Pracownicy	39
12.10.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	39
13.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.	42
13.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.	42
13.2.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady	43

13.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	45
13.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji.....	45
13.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	45
13.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu	46
13.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	46
13.8. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.....	46
13.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.....	46
13.10. Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających ..	50
13.11. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.....	52

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 rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez MIRBUD S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sprawozdanie finansowe zostało 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 MIRBUD

2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności

MIRBUD S.A. działa przede wszystkim jako generalny wykonawca lub generalny realizator 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 wystawienniczo-targowe)
- / inżynierijno-drogowego (autostrady, drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, elementy miejskiej infrastruktury komunikacyjnej, mosty i bocznice kolejowe);
- / mieszkaniowego (budynki mieszkalne jednorodzinne, szeregowe oraz wielorodzinne).

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

- / Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa
- / Towarowy transport drogowy

- / Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską
- / Działalność reklamowo-wydawnicza
- / Wynajem pomieszczeń na własny rachunek
- / Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

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 Kobyłarnia S.A. z Bydgoszczy pozwoliły ugruntować pozycję Spółki w segmencie robót inżynieryjno - drogowych oraz rozszerzyć zakres działalności o produkcję mas bitumicznych.

Ponadto do Grupy Kapitałowej MIRBUD należy Marywilka 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.

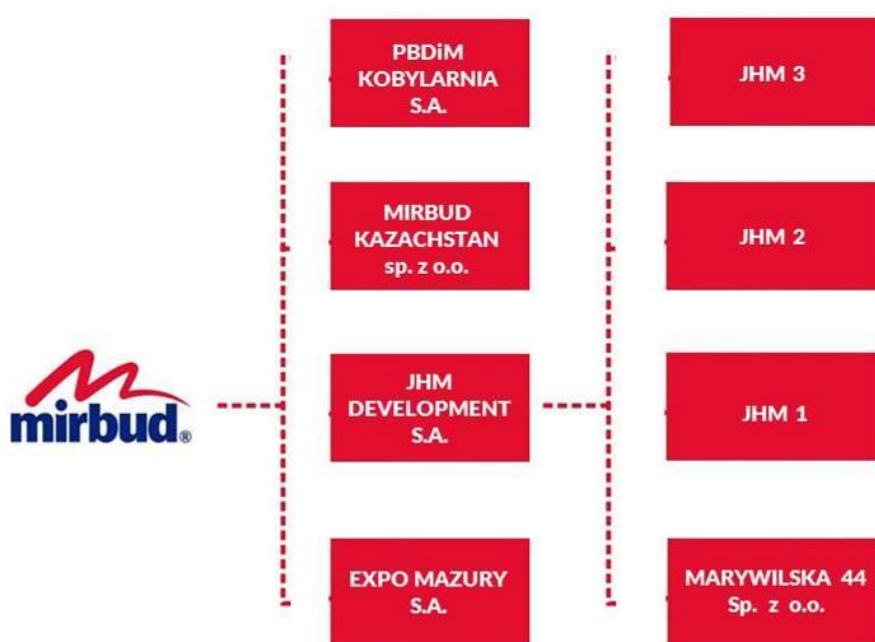
Podstawowe dane Spółki

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 następnych Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

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 31.12.2016r

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.	96 928	55,71%

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

Dnia 14.01.2016 roku Aktem notarialnym (Rep. A nr 374/2016) objęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki EXPO MAZURY S.A. o kwotę 11.500 tys. zł., w drodze emisji nowych akcji imiennych zwykłych serii „C” o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1,00 zł każda. Akcje zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej następującym podmiotom MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz PBDiM KOBYLARNIA S.A. Z emisji akcji serii „C” PBDiM KOBYLARNIA S.A. objęła i opłaciła 8.000 tys. akcji, natomiast Marywilska 44 sp z o.o. objęła i opłaciła 3.500 akcji.

W dniu 27 czerwca 2016r. została zawarta umowa sprzedaży akcji pomiędzy MIRBUD S.A. a PBDiM KOBYLARNIA S.A. Na podstawie tej umowy MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży na rzecz PBDiM KOBYLARNIA S.A. 10.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł o łącznej wartości 10.000.000 zł, w kapitale zakładowym EXPO MAZURY S.A. Do dnia 31.12.2016r. Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. zapłaciła całą kwotę 10.000.000 zł.

W dniu 03.10.2016r Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał rejestracji podwyższenia kapitału.

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.

Na dzień 31.12.2016r kwota dokonanej przez MIRBUD wpłaty wyniosła 11.300 tys. zł

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. Na dzień bilansowy 31.12.2017r. Kupujący dokonał zapłaty w łącznej kwocie 12 700 tys. zł. Pozostałe zobowiązanie z tytułu ww. umowy wynosi 8 728 tys. zł

SYTUACJA FINANSOWA MIRBUD

2.2. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego MIRBUD wg stanu na 31.12.2016r i 31.12.2015r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów MIRBUD wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 i 31 grudnia 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2016	% udział w całości aktywów	31.12.2015	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	369 174	61%	379 449	59%	-10 275	-3%
Rzeczowe aktywa trwałe	46 985	8%	48 451	8%	-1466	-3%
Nieruchomości inwestycyjne		0%		0%	0	
Wartości niematerialne	2 481	0%	2 848	0%	-367	-13%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	317 335	52%	323 032	50%	-5697	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	0	0%	0	0%	0	
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 373	0%	3 246	1%	-873	-27%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	0	0%	1 872	0%	-1872	-100%
Aktywa obrotowe, w tym:	237 461	39%	265 992	41%	-28 531	-11%
Zapasy	3 828	1%	2 050	0%	1778	87%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Należności handlowe i pozostałe	214 070	35%	233 317	36%	-19247	-8%

należności						
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	3 500	1%	3 200	0%	300	9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 166	2%	24 902	4%	-10 736	-43%
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej niesklasyfikowane	1 897	0%	2 523	0%	-626	-25%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%	0	
A k t y w a r a z e m	606 635	100%	645 441	100%	-38 806	-6%

Na dzień 31.12.2016r roku w porównaniu do końca roku 2015 wartość sumy bilansowej Spółki uległa zmniejszeniu w związku z obniżeniem wartości należności handlowych i środków pieniężnych oraz zobowiązań handlowych oraz długoterminowych zobowiązań finansowych.

Struktura aktywów w tym okresie nie uległa znacznym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa trwałe, które stanowią na dzień 31.12.2016r. 61% aktywów Spółki ogółem (wzrost udziału o 2 p.p. w porównaniu do roku 2015).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim aktywa finansowe długoterminowe (które stanowią głównie inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych: JHM DEVELOPMENT S.A., PBDiM KOBYLARNIA S.A. EXPO Mazury S.A.) stanowiące 52% aktywów ogółem. (wzrost udziału o 2 p.p. versus rok 2015).

Aktywa obrotowe stanowią na dzień 31.12.2016r 39% całości aktywów MIRBUD S.A. (spadek udziału aktywów obrotowych o 2 p.p. w stosunku do końca 2015r) Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 35% aktywów ogółem (spadek udziału w całości aktywów o 1 p.p. stosunku do roku 2015). W pozycji tej wykazywane są m.in. naliczone należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych stanowiące 14% sumy bilansowej (spadek udziału w całości aktywów o 1,3 p.p. stosunku do roku 2015)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- ✓ poprawieniem ściągalności należności (Fabryka Biznesu sp. z o.o.),
- ✓ realizacją inwestycji z Miastem Gliwice (Budowa Hali Sportowo Widowiskowej Podium), oraz inwestycji drogowych z GDDKiA (obwodnica Inowrocławia i fragment drogi S-3), które charakteryzują się wydłużonym okresem odbioru poszczególnych etapów prac umożliwiającym fakturowanie (co wpływa na poziom rozliczeń międzyokresowych),
- ✓ sprzedażą 31.427.900 akcji EXPO MAZURY S.A. do podmiotu PBDiM KOBYLARNIA S.A.
- ✓ wpłatą zaliczki na podwyższenie kapitału w spółce EXPO MAZURY S.A. w kwocie 11.300 tys zł

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 i 31 grudnia 2015 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2016	% udział w całości pasywów	31.12.2015	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	244 305	40%	238 713	37%	5 592	2%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	131 423	22%	167 495	26%	-36 072	-22%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 224	1%	10 453	2%	-2 229	-21%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	150	0%	150	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	102 081	17%	131 883	20%	-29 802	-23%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	20 968	3%	25 009	4%	-4 041	-16%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	230 139	38%	239 234	37%	-9 095	-4%
Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	1 301	0%	1 257	0%	44	4%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	49 734	8%	44 340	7%	5 394	12%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	176 476	29%	191 295	30%	-14 819	-8%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	628	0%	2 342	0%	-1 714	-73%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	2 765	0%	0	0%	2 765	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa razem	606 634	100%	645 442	100%	-38 808	-6%

Działalność MIRBUD S.A. jest w 40% finansowana ze środków własnych (wzrost udziału w finansowaniu w porównaniu z 2015r. o 3 p.p.) natomiast w 60% kapitałem obcym. Struktura pasywów w 2016r nie uległa znaczącym zmianom w stosunku roku 2015.

Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 22% (spadek udziału w finansowaniu o 4 p.p. w stosunku do 2015r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 38% (wzrost udziału w finansowaniu o 1 p.p. w stosunku do roku 2015).

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- częściowej spłaty pożyczek w ARP S.A.,
- 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 MIRBUD za okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r i 01.01.2015r do 31.12.2015r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Rentowność	Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	659 819	-----	600 782	-----	59 037	10%
Zysk ze sprzedaży	7 062	1,07%	38 448	6,40%	-31 386	-82%
Zysk operacyjny EBIT	14 727	2,23%	25 648	4,27%	-10 921	-43%
Zysk przed opodatkowaniem	5 037	0,76%	12 879	2,14%	-7 842	-61%
Zysk netto	5 593	0,85%	10 214	1,70%	-4 621	-45%

W 2016r. MIRBUD S.A. osiągnęła przychody o 10% wyższe niż w roku 2015. Co wynikało głównie ze znacznego wzrostu poziomu przychodów z robót w segmencie inżynieryjno – drogowym i budynków mieszkalnych.

Spowodowane to było faktem, realizacji dwóch kontraktów drogowych: budowa obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi ekspresowej S-3 oraz realizacji robót budowlano – montażowych dla podmiotu zależnego JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie sprawozdawczym obniżeniu uległa rentowność Spółki z uwagi na powierzenie realizacji kontraktów inżynieryjno drogowych spółce zależnej PBDiM Kobyłarnia S.A. i rozpoznawaniu większości marży na kontrakcie przez tą Spółkę oraz końcowego rozliczenia ze stratą kontraktów budowa Centrum Handlowo Usług Rekreacyjnego Sukcesja w Łodzi oraz budowa budynku biurowego we Wrocławiu.

Zarząd Spółki nie przewiduje jednorazowych zdarzeń skutkujących pogorszeniem się rentowności w roku 2017.

2.3. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2016 roku Spółka co do zasady terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest w 40% 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 Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik ogólnego zadłużenia Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,60	0,63
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego Zobowiązania długoterminowe / Aktywa	0,22	0,26
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa	0,38	0,37
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Zobowiązania / Kapitał własny	1,47	1,70

W raportowanym okresie nastąpił spadek poziomu zadłużenia sumy bilansowej o 3% co wynikało z sukcesywnej spłaty przez MIRBUD S.A. pożyczek zaciągniętych w ARP S.A..

Nieznacznej zmianie uległa struktura zadłużenia, poziom zadłużenia uległ obniżeniu w części długoterminowej o 4 p.p. i uległ podwyższeniu o 1 p.p. w części krótkoterminowej. Związane to było ze stopniowym kończeniem realizacji kontraktów budowlanych finansowanych kredytami bankowymi, co powoduje przesuwanie się tych zobowiązań z długo do krótkoterminowych zobowiązań.

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

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik płynności bieżącej	1,04	1,11
<i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik przyspieszonej płynności	1,00	1,09
<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,06	0,10
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		

Płynność Spółki w 2016r nie uległa znaczącym zmianom i kształtuje się na dobrym poziomie.

3. DZIAŁALNOŚĆ MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU

3.1. Charakterystyka rynku.

W 2016 roku nastąpiło osłabienie dynamiki wzrostu gospodarczego w porównaniu z rokiem 2015. Wg. szacunków GUS przyrost realnego produktu krajowego brutto w 2016 roku wyniósł 2,8% rok do roku i był niższy niż roku poprzednim o 1,1 p.p.

Za podstawową przyczynę obniżenia się dynamiki wzrostu PKB należy uznać spadek inwestycji w sektorze prywatnym i publicznym o czym świadczy spadek 2016 roku nakładów brutto na środki trwałe o 5,5%. W roku 2016 spadkowi o średnio 14,4% uległa produkcja budowlano-montażowa, w tym w budownictwie infrastrukturalnym spadek wyniósł aż 19% (w cenach bieżących) a w segmencie budynków o 9,1% w stosunku do roku 2015.

W ramach zatwierdzonego we wrześniu 2015 r. „Programu Budowy dróg Krajowych na lata 2014-2020, z perspektywą do roku 2025” w 2016 roku w Polsce podpisano kontrakty na generalne wykonawstwo inwestycji drogowych o wartości 8,6 mld zł brutto, co jest o 14,4 mld zł brutto mniej niż w 2015 roku

W 2016 roku na rynku budowlanym panowała duża niepewność wynikająca między innymi z zahamowania lub braku postępu w ogłaszaniu i rozstrzyganiu przetargów publicznych w segmencie inżynierjno-drogowym i kolejowym.

3.2. Perspektywy rynku

Mimo spowolnienia rozwoju gospodarczego i kurczenia się rynku budowlanego w 2016r perspektywy rozwoju rynku są stabilne, z możliwością wzrostową. Optymizm co do rozwoju rynku wynika przede wszystkim z założenia zwiększonej w latach 2017-2020 absorpcji środków unijnych z bieżącej perspektywy budżetowej UE.

Wg. stanu na koniec 2016r GDDKiA prowadzi w ramach programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2020 postępowania przetargowe na drogi o łącznej długości ok. 745 km. W 2017r GDDKiA planuje zwiększyć dynamikę wydatków przeznaczonych na infrastrukturę drogową i osiągnąć poziom wydatków około 23 mld zł.

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.

3.3. Działalność MIRBUD S.A. w 2016 roku

W 2016r 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.

Mimo iż w 2016 roku odnotowano w kraju spadek produkcji budowlano-montażowej Spółce udało się zwiększyć przychody o 10% w stosunku do przychodów osiągniętych w 2015 roku.



Na dzień 31.12.2016r Spółka realizowała kontrakty o wartości około 2 mld zł brutto, z tego w 2016r Spółka rozpoczęła realizację kontraktów budowlanych o wartości ponad 400 mln zł. Wartość kontraktów pozostających do zrealizowania wynosi ponad 900 mln zł w tym na rok 2017 przypada ok. 620 mln zł. W 2016r dominujący w przychodach Spółki był segment robót inżynieryjno – drogowych, który generował ponad 50% przychodów. Podobną strukturę przychodów Spółka będzie osiągała w

latach 2017-2018., głównie za sprawą realizacji kontraktów budowy obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi ekspresowej S-3. Dodatkowo w 2016r portfel kontraktów drogowych Spółki wzbogacił się o umowę na budowę Obwodnicy Bolkowa o wartości ponad 73 mln zł.

Znaczącym składnikiem przychodów Spółki są przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych. MIRBUD S.A. intensywnie rozwija współpracę z międzynarodowymi firmami logistycznymi: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis, które rokrocznie zapewniają ok. 25% przychodu Spółki.

W 2016 roku zostały oddane do użytkowania dwa duże projekty komercyjne realizowane przez Spółkę – budowa Centrum Handlowego Navigator i sklepu wielkopowierzchniowego sieci Leroy Merlin. Obie inwestycje były prowadzone w Mielcu a ich łączna wartość to blisko 100 mln zł. Ponadto w 2016 roku Spółka zakończyła budowę prestiżowego i nowoczesnego biurowca – siedziby głównej Kaufland we Wrocławiu. Był to kontrakt o wartości 86 mln zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała również realizację kontraktu budowy Hali Sportowo Widowskiej Podium w Gliwicach. W związku ze zmianą zakresu prac budowlanych zawarła aneks do ww. umowy przedłużający, termin oddania inwestycji i zwiększający wartość kontraktu o 2,97 mln zł netto.



W 2016r Spółka realizowała dla podmiotu zależnego JHM DEVELOPEMENT S.A. budowę budynków mieszkaniowych wielorodzinnych min. Osiedla „Twoja Dolina” w Katowicach, Osiedla Diamentowego w Koninie, inwestycji w Łowiczu i w Rumii.

Ponadto w raportowanym okresie Spółka zawierała umowy na budowy kolejnych etapów inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPEMENT S.A. w Brzezinach, Katowicach i Skierniewicach, oraz umowę ze spółką Marywilka 44 sp. z o.o. na rozbudowę Centrum Handlowego o kolejne 12 tys m2 powierzchni handlowej o wartości 35,6 mln zł.

W okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r Spółka wzięła udział w 115 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 51 przetargach publicznych, czego efektem było zawarcie 16 umów na roboty budowlane na łączną kwotę ponad 400 mln zł. Aktualnie Spółka bierze udział w przetargach o wartości 2,56 mld zł z tego przetargi w sektorze drogowym o wartości około 2 mld zł. Ewentualna wygrana w ogłoszonych w 2017r przetargach infrastrukturalnych będzie miała wpływ na przychody i wynik Spółki w latach 2019 -2020.

3.4. 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 kadrę,
- /// 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 2016 roku MIRBUD S.A. udzielił wsparcia 68 podmiotom na łączną kwotę 100 tys. zł.

Spółka współpracuje również z władzami lokalnymi, pomagając w organizacji wielu lokalnych imprez, jak np. dożynki. Jest głównym sponsorem Skierniewickiego Świąta Kwiatów, Owoców i Warzyw. Dofinansowuje również działalność Ochotniczych Straży Pożarnych oraz inicjatywy podejmowane przez Komendę Miejskiej Policji.

3.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach MIRBUD

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla MIRBUD S.A. w 2016 roku w porównaniu do roku 2015 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez MIRBUD S.A. w okresach 01.01.2015 - 31.12.2015 oraz 01.01.2016 - 31.12.2016 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży 01.01.2016 - 31.12.2016	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży 01.01.2015 - 31.12.2015	Struktura przychodów %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	658 097	99,74	599 160	99,73
- budynki mieszkalne	40 580	6,17	19 917	3,32
- budynki użytku publicznego	108 280	16,45	112 910	18,84
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	178 012	27,05	330 639	55,18
- roboty inżynieryjno-drogowe	331 225	50,33	135 694	22,66
Pozostałe	1 722	0,26	1 622	0,27
SUMA	659 819	100	600 782	100

W roku 2016 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży o 10% wyższe niż w roku 2015. Co wynikało głównie ze zwiększonej sprzedaży w segmentach robót inżynieryjno-drogowych i budynków mieszkalnych.

Struktura sprzedaży MIRBUD S.A. na koniec 2016r uległa zmianom względem roku ubiegłego. Nadal główny udział w sprzedaży Spółki stanowiły usługi budowlano-montażowe ponad 99% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych większość przychodów generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno – drogowych stanowiąca ponad 50% sprzedaży (wzrost udziału o ok. 27 p.p. względem roku ubiegłego) i w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, która stanowiła ponad 27% sprzedaży (spadek udziału w sprzedaży o ok. 28 p.p. względem roku 2015).

Na zmianę struktury sprzedaży Spółki wpływ miały przychody ze sprzedaży usług budowlano – montażyowych w segmencie budynków użytku publicznego, których udział wyniósł ponad 16%

przychodów ze sprzedaży oraz budynków mieszkalnych stanowiąca ponad 6% sprzedaży Spółki (wzrost udziału o 2,85 p.p.)

W raportowanym okresie Spółka osiągnęła znaczne przychody z robót inżynieryjno-drogowych z realizacji kontaktów budowy obwodnicy Inowrocławia i odcinka drogi ekspresowej S-3.

Tabela: Rentowność dla MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016 oraz 01.01.2015 - 31.12.2015 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2016 - 31.12.2016	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2015 - 31.12.2015	Rentowność sprzedaży w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	7 647	1,16	39 089	6,52
- budynki mieszkalne	3 181	6,94	6 042	30,33
- budynki użytku publicznego	2 414	2,22	5 507	4,88
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	-17 336	-9,74	17 692	5,35
- roboty inżynieryjno-drogowe	19 388	5,85	9 848	7,26
Pozostałe	-584	-3,4	-642	-3,95
SUMA	7 062	1,07	38 448	6,40

Rentowność sprzedaży Spółki w 2016r uległa znacznemu obniżeniu względem analogicznego okresu 2015r (obniżenie o 5,33 p.p.) Obniżenie rentowności wynikało głównie z uwagi na powierzenie realizacji kontraktów inżynieryjno - drogowych spółce zależnej PBDiM Kobyłarnia S.A. i rozpoznawaniu większości marży na tych kontraktach przez tą Spółkę oraz końcowego rozliczenia ze stratą kontraktów budowa Centrum Handlowo Usług Rekreacyjnego Sukcesja w Łodzi oraz budowa budynku biurowego we Wrocławiu.

4.5 Informacje o rynkach zbytu i dostaw

3.5.1. Odbiorcy

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

- /// podmioty komercyjne
- /// jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych

W 2016 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 zwiększał efektywność negocjacji handlowych z podmiotami komercyjnymi w segmencie budownictwa przemysłowego i magazynowego, które zaowocowały w II połowie 2016r i w pierwszym kwartale roku 2017 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 2016r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA (50% przychodów), Miasto Gliwice (13,47% przychodów), podmioty z grupy kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 22%).

3.5.2. Dostawcy

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 zapewnia 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 2016 roku Spółka nawiązała relacje biznesowe z przedsiębiorstwami budowlanymi z Białorusi, które z uwagi na swój potencjał wykonawczy i doświadczenie mogą w przyszłości wspierać Spółkę w realizacji kontraktów budowlanych jako konsorcjanci lub podwykonawcy. Może to w przyszłości zwiększyć konkurencyjność Spółki na rynku.

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego, udział spółki zależnej PBDiM Kobyłarnia S.A. w kosztach sprzedaży MIRBUD S.A. przekroczył 30%. (MIRBUD S.A. posiada 100% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A.)

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

4.6. Perspektywy rozwoju działalności MIRBUD S.A.

Mimo spowolnienia rozwoju gospodarczego i kurczenia się rynku budowlanego w 2016r perspektywy rozwoju rynku są stabilne, z możliwością wzrostową. Optymizm co do rozwoju rynku wynika przede wszystkim z założenia zwiększonej w latach 2017-2020 absorpcji środków unijnych z bieżącej perspektywy budżetowej UE.

Wg. stanu na koniec 2016r GDDKiA prowadzi w ramach programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2020 postępowania przetargowe na drogi o łącznej długości ok. 745 km. W 2017r GDDKiA planuje zwiększyć dynamikę wydatków przeznaczonych na infrastrukturę drogową i osiągnąć poziom wydatków około 23 mld zł.

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.

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 900 mln zł w tym na rok 2017 przypada ok. 620 mln zł. W 2016r dominujący w przychodach Spółki był segment robót inżynieryjno – drogowych, który generował ponad 50% przychodów. Podobna strukturę przychodów Spółka będzie osiągała w latach 2017-2018., głównie za sprawą realizacji kontraktów budowy obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi ekspresowej S-3. Dodatkowo w 2016r portfel kontraktów drogowych Spółki wzbogacił się o umowę na budowę Obwodnicy Bolkowa o wartości ponad 73 mln zł.

W kolejnych latach również znaczącym składnikiem przychodów Spółki są przychody z segmentu hal magazynowych i przemysłowych. MIRBUD S.A. będzie w dalszym ciągu intensywnie rozwijał współpracę z międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowej: Panattoni, MLP, Goodman, Prologis, które rokrocznie zapewnią ok. 25% przychodu Spółki.

W 2016 roku Spółka nawiązała relacje biznesowe z przedsiębiorstwami budowlanymi z Białorusi, które z uwagi na swój potencjał wykonawczy i doświadczenie mogą w przyszłości wspierać Spółkę w realizacji kontraktów budowlanych jako konsorcjanci lub podwykonawcy. Może to w przyszłości zwiększyć konkurencyjność Spółki na rynku.

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.

4.7. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystania zasobów finansowych. W ramach dostępnych źródeł finansowania wykorzystywane są zarówno własne środki jak i kredyty bankowe i pożyczki.

W 2017rMIRBUD S.A.. nadal realizować będzie projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym co pozwoli Spółce osiągnąć większą rentowność w najbliższych latach.

4.8. Czynniki ryzyka

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	151 815	176 223		
Pożyczki udzielone	3 500	3 200		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	155 315	179 423	-	-

Ryzyko zmiany kursów walut

W 2016r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 12 % 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 zabezpieczała 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:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	18 843	8 687				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	3 352	7				
Inne aktywa finansowe						
Razem	22 195	8 694	-	-	-	-

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody MIRBUD S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę 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 Spółki.

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 Spółki.

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

Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

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 Spółki.

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 uchylenia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki, 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 wydawanie warunków zabudowy),
- ✍ klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ✍ obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- ✍ inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii. Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy 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 któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

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 Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana 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 Spółki, 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 Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

- / obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- / wdrożyła i stosuje 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 Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2015 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

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, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

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

4.9. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.9.1. Kredyty i pożyczki

MIRBUD S.A.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w 2016 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku. w tys zł.

Nazwa jednostki	Siedziba	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.	Warszawa	15 000	PLN		9 824	WIBOR 1M+marża	24.05.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	21 000	PLN	7 686	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
mBANK	Warszawa	15 000	PLN	11 800	1 200	WIBOR 1M+marża	31.05.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	10 000	PLN		8 753	WIBOR 1M+marża	31.10.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	35 000	PLN	7 669		WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	25 000	PLN		34	WIBOR 1M+marża	30.11.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	15 000	PLN	14 812		WIBOR 1M+marża	31.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	Warszawa	50 000	PLN	1 852	11 111	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu	Warszawa	40 000	PLN	25 750	9 000	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	Warszawa	635	PLN	367	115	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	Warszawa	25 000	PLN	24 914	82	WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	Warszawa	5 000	PLN		4 914	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka

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

Na dzień 31.12.2016r MIRBUD S.A. nie wykazywał zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższej tabeli.

4.9.2. Pożyczki udzielone.

Na dzień 31 grudnia 2016r 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	1 000	3MWIBOR+2%	30.06.2017	Działalność bieżąca
Razem			3 500			

4.9.3. Poręczenia i gwarancje

W Grupie 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
- ✓ PBDiM Kobylarnia S.A. na realizację kontraktów budowlanych
- ✓ EXPO MAZURY (wcześniej EXPO ARENA S.A.) na realizację inwestycji

Na dzień 31.12.2016r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2016r.

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2016r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	26 930	6 902	28.12.2020r.
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	1 368	09.12.2017r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	26 200	3 355	30.11.2021r.
JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	10 396	10 398	30.09.2031r.
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności	4 501	0,00	29.10.2019r.
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności	6 085	0,00	29.10.2019r.
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	30 000	0,00	02.08.2017r.
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	75 000	28 562	27.03.2026r.
Razem		186 112	50 585	

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

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 w wyniku czego 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 01.01.2016r – do 31.12.2016r przedstawiają się następująco:

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umów udzielone przez MIRBUD S.A.

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	16 253
STU HESTIA S.A.	35 900
PZU S.A.	81 838
MBANK S.A.	23 460
BANK MILLENIUM S.A.	1 326
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania	158 777

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez MIRBUD S.A.

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	37 488
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	20 055
MBANK S.A.	649
PZU S.A.	29 829
Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek	88 021

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.

4.10. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W 2016r MIRBUD S.A. nie dokonywał emisji akcji.

5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Do dnia 31.03.2016r Spółka MIRBUD S.A. objęta była ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2015 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 9/MIRBUD/2015”. Ubezpieczenie obejmowało okres od 01.04.2015 do 31.03.2016r.

Od dnia 01.04.2016r roku do dnia 31.03.2017r MIRBUD S.A. objęta była ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2015 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 10/MIRBUD/2015”.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, MIRBUD S.A. zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

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

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy
2016-01-15	12.738	PANATTONI DEVELOPMENT EUROPE Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie	budowę budynku produkcyjnego z powierzchnią magazynową, produkcyjną, techniczną i biurowo-socjalną wraz z innymi budynkami. Inwestycja będzie realizowana w gminie Koluszki.
2016-02-15	14.150	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	budowa budynku magazynowo-biurowego z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi wraz z niezbędną infrastrukturą. w Bydgoszczy w ramach Etapu I budowy „Panattoni Bydgoszcz”.
2016-02-17	76.498	Przedsiębiorstwem Budowy Dróg i Mostów Kobylarnia SA z siedzibą w Kobylarni	wykonanie podbudów i nawierzchni bitumicznych w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól- Legnica (A-4) zadanie II od węzła Gaworzyce do węzła Kazimierzów (bez węzła) o długości ok 16,9 km, którego Generalnym Wykonawcą jest Konsorcjum w składzie MIRBUD SA- Lider oraz Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów „Erbedim” Sp z o.o. –partner konsorcjum
2016-03-21 (Spółka otrzymała zwrotnie umowę z dnia 2016-03-14)	13.386	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa budynku magazynowo-biurowego „B” z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Hala o powierzchni około 10.097 tys. m.kw, w Bydgoszczy w ramach I Etapu budowy „Panattoni Bydgoszcz”
2016-03-30 (Spółka otrzymała zwrotnie umowę z dnia 2016-01-11)	1.252	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Przebudowa Hali „A” z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Hala będzie miała powierzchnię około 2.098,00 metrów kwadratowych i powstanie w Lublinie w ramach Etapu I budowy „Panattoni Lublin Park”.
2016-04-07	18.543	Leroy Merlin Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa obiektu handlowego Leroy Merlin przy ul. Powstańców Warszawy w Mielcu.
2016-04-15	29.700	Gminą Wrocław – Zarząd Inwestycji Miejskich z siedzibą we Wrocławiu	Budowa Liceum Ogólnokształcącego nr V wraz z kompleksem rekreacyjno – sportowym i zagospodarowanie terenu przy ul. J. Kuronia 14 we Wrocławiu.
2016-04-19	8.978	INBAP Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie	Budowa budynku handlowo-usługowego z obsługą funkcji dworca autobusowego wraz z infrastrukturą przy ul. Szarych Szeregów w Lubaniu.

2016-04-25	14.000	Develey Immobilien Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zaprojektowanie i wybudowanie hali magazynowej o pow. 9895 m2, w miejscowości Pass, gmina Błonie.
2016-05-05	20 923	Przedsiębiorstwo Transportowo-Handlowo-Usługowe EKO-TRANS Grażyna Orłowska, Henryk Orłowski Spółka Jawna z siedzibą w Wieszowej	Podwykonawca na budowie pod nazwą „zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól- Legnica (A-4) zadanie II od węzła Gaworzyce do węzła Kazimierzów (bez węzła) o długości ok 16,9 km, którego Generalnym Wykonawcą jest Konsorcjum w składzie MIRBUD SA- Lider oraz Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów „Erbedim” Sp z o.o. –partner konsorcjum
2016-05-24	17 000	Urzędem Gminy Miękinia	Budowa budynku zespołu szkolno – przedszkolnego z salą sportową i żłobkiem oraz niezbędną infrastrukturą w miejscowości Lutynia.
2016-06-20	13 222 (zwiększenie wartości umowy z dnia 15.01.2016r)	Panattoni Development Europe Sp. z o.o.	Budowa budynku produkcyjnego z powierzchnią magazynową, produkcyjną, techniczną i biurowo-socjalną wraz z innymi budynkami. Inwestycja będzie realizowana w gminie Koluszki.
2016-07-13	11 622	Port Lotniczy Gdańsk sp. z o.o., z siedzibą w Gdańsku	Budowa budynku magazynowego z funkcją administracyjną oraz układu drogowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”
2016 -08-01	15 113	Panattoni Development Europe sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie	Budowa budynku z powierzchnią magazynową, produkcyjną, techniczną i biurowo-socjalną, wraz z łącznikiem w Polkowicach.
2016-08-12	3 343	PDC INDUSTRIAL CENTER 43 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa Hali A w ramach II Etapu "Panattoni Park Bydgoszcz".
2016-09-15	17 126	ACCOLADE PL sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, spółka z Grupy kapitałowej Panattoni Europe	Budowa budynku magazynowo- produkcyjnego z pomieszczeniami magazynowymi, technicznymi i biurowymi oraz wszelką infrastrukturą w miejscowości Jakubów
2016-11-02	35 663	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, (spółka z Grupy Kapitałowej MIRBUD)	Budowa budynku handlowo-usługowego o powierzchni użytkowej 11.887,60 m2 z zapleczem oraz instalacjami wewnętrznymi i w terenie, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingami (653 miejsca parkingowe) i małą architekturą
2016 -12-14	59 716	GDDKiA Oddział w Warszawie	Budowa obwodnicy Bolkowa w ciągu drogi krajowej nr 3 i 5.

2016-12-15	30 117	Panattoni Construction Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Rozbudowa budynku magazynowo-produkcyjnego składającego się z powierzchni magazynowej, powierzchni produkcyjnej oraz biurowo-socjalnej, położonego w miejscowości Wielenin-Kolonia, Gmina Uniejów."
2016-12-27	Aneks do umowy z dnia 05.04.2013r	Miasto Gliwice z siedzibą w Gliwicach	Przedmiotem Aneksu jest zmiana warunków umowy: - podwyższenie wartości Umowy brutto do kwoty 325.069.247,32 zł. - przedłużenie terminu zakończenia realizacji do 30 czerwca 2017 r.

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

Po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe MIRBUD S.A. zawarł następujące znaczące dla działalności Spółki umowy.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
17.01.2017	6 890	NAPOLLO 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Generalne wykonawstwo budynku handlowo-usługowego we Wrocławiu
13.02.2017 (Spółka otrzymała zwrotnie umowę z dnia 16.01.2017)	22 757	MLP Wrocław sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie	Budowa centrum logistyczno-magazynowego obejmującego obiekty produkcyjne, magazynowe i biurowe przeznaczone na wynajem, wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, częściami wspólnymi i wspólną infrastrukturą techniczną w Mirkowie
02.03.2017 (zwrotnie dostarczono podpisaną umowę z dnia 21.12.2016)	42.930	Panattoni Development Europe Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie	budowa hal w ramach Pruszków Park II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

6. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółka nie publikowała szczegółowych prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2016.

8. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2016r.

W 2016 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 osiągnane 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,
- / 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 ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów,

usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),

- / ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- / dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- / osiągania zgodnych z planowanymi wyników finansowych 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., jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 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. Sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2016 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 23 października 2009r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 24/2009 przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę

sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej MIRBUD S.A. za rok 2010, oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 01.01.2010r.

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

12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

12.1. Akcjonariat

12.1.2. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 6/2016 z dnia 24.06.2016r. w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2015, postanowiło przyjąć i zatwierdzić skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2015. W jednostce dominującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 4/2016 z dnia 24.06.2016r. postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok 2015 na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2016 z dnia 17.06.2016r zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2015 rok w kwocie 3 043 660,17 zł został przeznaczony na wypłatę dywidendy w kwocie 2 076 000,00 zł tj. 0,03 zł brutto (słownie: trzy grosze) na jedną akcję (z czego na jednostkę dominującą MIRBUD S.A. przeznaczona kwota dywidendy wynosi 1 791 tys. zł oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 976 660,17 zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 69 200 000 akcji. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło dzień dywidendy (D) na dzień 30 czerwca 2016 roku, a termin wypłaty dywidendy (W) na dzień 30 września 2016 roku.

Na podstawie uchwały Zarządu nr 22/2016 z dnia 29.11.2016r podjętej za zgodą Rady Nadzorczej Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. dokonała wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na rzecz MIRBUD S.A. za rok obrotowy obejmujący okres od dnia 01.01.2016r do 31.12.2016r w łącznej kwocie 10.000.000 zł.

12.1.3. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

12.1.4. Akcje i udziały MIRBUD S.A.

Na dzień 31.12.2016r Kapitał zakładowy podzielony jest na 82 492 500 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

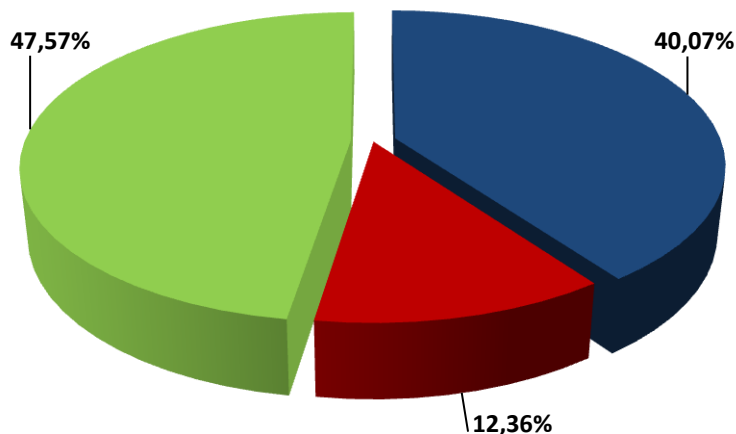
Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys. zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	19 500 000	0,10 zł	1 950	gotówka	22.12.2006r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2006r.

3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2006r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361	gotówka	22.12.2006r.
5	E	5 000 000	0,10 zł	500 0	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.
8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
9	I	7 492 500	0,10 zł	749	gotówka	26.05.2014
Razem		82 492 500		8 249		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2016 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%
Razem	82 492 500	100,00%



- 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%)

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

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2016 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 %
RAZEM		33 057 389 akcji	40,07%

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

12.2. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających

W okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2016r – 31.12.2016r

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2016r – 31.12.2016 roku uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2016 – 24.06.2016

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 Byczkowska	Członek Rady Nadzorczej (wygaśnięcie mandatu)

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 24.06.2016 – 31.12.2016

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

12.3. 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.

raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
Jerzy Mirgos	Mirbud S.A.	Prezes Zarządu	1 573	1 040			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	900	300			
Paweł Korzeniowski	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	540	324			
Tomasz Sałata	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	514	120			
Hubert Bojdo	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	27			
Agnieszka Bujnowska	Mirbud S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	33			
Andrzej Zakrzewski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	27			
Waldemar Borzykowski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	36	33			
Dariusz Jankowski	Mirbud S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	54	47			
Krystyna Byczkowska	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	17	27			
Krystyna Lachowicz	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	13				
Razem			3 743	1 976			

12.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

12.5. 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.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

12.7. 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.

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

W dniu 06.07.2016r. 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 01.01.2016 – 30.06.2016r. 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 29.12.2016r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2016 – 31.12.2016r. 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 29.12.2016r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę na badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2016 – 31.12.2016r. 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 01.01.2015r do 31.12.2015r w spółce MIRBUD S.A. ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 50 tys. zł.

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

12.9. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2016r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w MIRBUD S.A.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	259	68

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2016r do dnia 31.12.2016r 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.

12.10. 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 % kapitałów własnych na dzień sporządzenia sprawozdania 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: - 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, - braku uzyskania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku decyzji o zmianie pozwolenia na budowę; - 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 w konsekwencji dokumentacji podwykonawczej, - nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy, - 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 - zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy, - wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót, - 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, - 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).
3.	o zapłatę	121,88	23.09.2015r.	Powód: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o. Pozwany: MIRBUD S.A	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.
łącznie		17 153,48			

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. Pozwani: Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.12.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu
łącznie		18 322,88			

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.

Ponadto Spółka MIRBUD S.A. złożyła pod datą 31 maja 2012 roku pozew przeciwko ATM STUDIO Sp. z o.o. z/s w Warszawie o zapłatę kwoty należności głównej 9.994.404,04 zł.

Spółka wywiązała się z w/w umowy. Obiekt został odebrany przez Inwestora, a studio filmowo – telewizyjne w Warszawie zostało oddane do użytku. Inwestor pod data 25.08.2011 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie wybudowanego obiektu. W dniu 28.10.2011r został sporządzony protokół odbioru końcowego.

W dniu 05 grudnia 2011r MIRBUD wystawił fakturę końcową za roboty budowlane wykonane na podstawie umowy. Zdaniem MIRBUD S.A. faktury zostały wystawione po dacie dokonania odbioru końcowego robót, zgodnie z treścią umowy. Pomimo wywiązania się przez MIRBUD S.A. z w/w umowy, przekazania wybudowanego obiektu, jak również usunięcia wszystkich usterek, Inwestor nie zapłacił w całości należnego wynagrodzenia, w tym wynagrodzenia za roboty dodatkowe.

W związku z powyższym Zarząd Spółki MIRBUD S.A. złożył pozew w Sądzie Okręgowym o zapłatę ww. kwot. Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy wyrokiem z 07.11.2014r zasądził na rzecz MIRBUD S.A. kwotę należności głównej wraz z odsetkami i kosztami sądowymi.

W dniu 26.02.2016r Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt. I ACa 696/15 ogłosił wyrok uznając w pełni roszczenia MIRBUD S.A. wobec ATM STUDIO sp z o.o. wraz z odsetkami i kosztami sądowymi. Wyrok jest prawomocny i natychmiast wykonalny. W I kwartale 2016r Spółka otrzymała zasądzone kwoty.

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.

13.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.

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

http://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw

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

Spółka w roku 2016 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.

13.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

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

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

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

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

13.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2016r kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.249.250 (słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych i jest podzielony na 82.492.500 (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2016 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%
Razem	82 492 500	100,00%

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

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

13.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

13.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

13.8. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.

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

13.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

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

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

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

Uchwał Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie

sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

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

przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Zarząd niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie, choćby nie uległ zmianie proponowany porządek obrad. Korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Korespondencja elektroniczna powinna być kierowana na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej wskazany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

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

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

W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w czteroosobowym składzie.



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

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

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

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

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

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

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

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

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

13.11. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.

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

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

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2016r. do dnia 31.12.2016r. składała się z 6 członków.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na 31.12.2016 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 stawianictwie, 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 powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- 5) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- 6) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- 7) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- 8) badanie sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- 9) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- 10) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- 11) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- 12) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 5 i 6 Statutu Spółki,
- 13) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

Zgodnie z § 28¹ Statutu od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi. Członek Niezależny powinien spełniać następujące warunki:

- 1) Członek Niezależny nie może być osobą, która była członkiem Zarządu Spółki lub prokurentem Spółki w okresie ostatnich pięciu lat obrotowych,
- 2) Członek Niezależny nie może być pracownikiem kadry kierowniczej wyższego szczebla Spółki lub jednostki stowarzyszonej ze Spółką w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ani osobą, która była takim pracownikiem w ciągu ostatnich trzech lat. Przez pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla rozumie się osoby będące kierownikiem albo dyrektorem jednostek organizacyjnych spółki podległe służbowo bezpośrednio Zarządowi Spółki albo określonym członkom Zarządu Spółki,
- 3) Członek Niezależny nie może otrzymywać od Spółki lub podmiotu stowarzyszonego ze Spółką innego wynagrodzenia niż z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, w tym w szczególności z tytułu udziału w programie opcji lub innym programie wynagradzania za wyniki,

- 4) Członek Niezależny nie może być akcjonariuszem posiadającym akcje Spółki stanowiące 5% bądź więcej kapitału zakładowego Spółki, ani osobą powiązaną z takim akcjonariuszem lub reprezentującą takiego akcjonariusza,
- 5) Członek Niezależny nie może być osobą, która obecnie utrzymuje lub w ciągu ostatniego roku utrzymywała znaczące stosunki handlowe ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką, czy to bezpośrednio, czy w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka zarządu, prokurenta lub pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla podmiotu utrzymującego takie stosunki ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką. Przez znaczące stosunki handlowe rozumieć należy takie, których wartość przekracza 5% przychodów Spółki za ostatni rok obrotowy,
- 6) Członek Niezależny nie może być osobą, która jest obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat była wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego audytora Spółki,
- 7) Członek Niezależny nie może być członkiem zarządu, ani prokurentem w innej spółce, w której członek Zarządu lub prokurent Spółki pełni funkcję członka rady nadzorczej,
- 8) Członek Niezależny nie może pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej dłużej niż trzy kadencje,
- 9) Członek Niezależny nie może być małżonkiem, konkubentem ani członkiem bliskiej rodziny członka Zarządu, prokurenta lub osób, o których mowa w lit. 1)-8) powyżej. Za członka bliskiej rodziny uważa się krewnych i powinowatych do drugiego stopnia.

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.