

GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 ROKU



mirbud.pl

SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	5
2.1.	Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	17
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2022r i 31.12.2021 r.	17
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością.....	21
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU ..	23
4.1.	Charakterystyka rynku	23
4.2.	Perspektywy rynku.....	25
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2022 r.	27
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	27
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu.....	37
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	38
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw.....	40
4.6.1.	Odbiorcy	40
4.6.2.	Dostawcy.....	43
4.8.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD.....	46
4.9.	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych	51
4.10.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	51
4.11	Czynniki ryzyka	52
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	67
4.11.1.	Kredyty i pożyczki	67
4.11.2.	Kredyty i pożyczki	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4.11.3.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	72
4.11.4.	Pożyczki udzielone	73
4.11.5.	Poręczenia i gwarancje.....	74
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji.....	78
4.13.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	78
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY	78
5.1.	Umowy ubezpieczenia	78
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	79
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	81

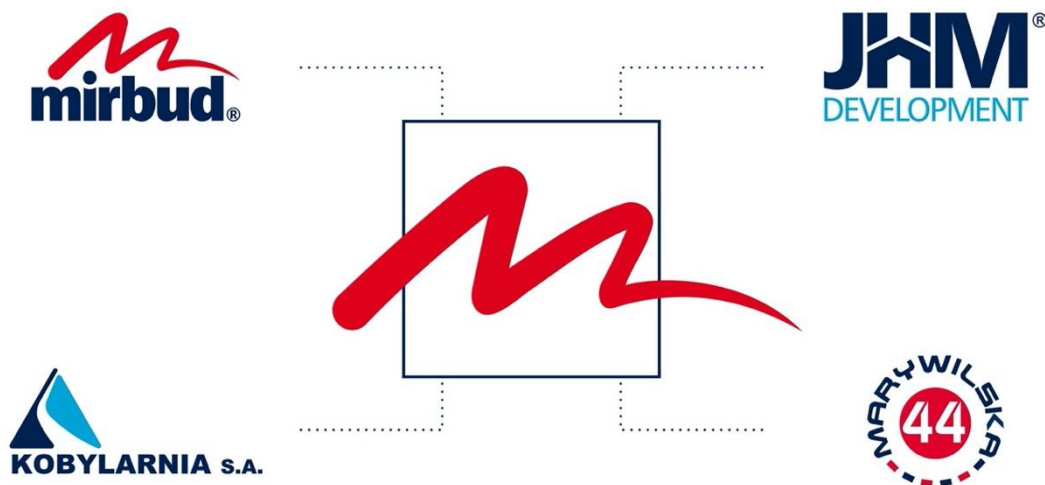
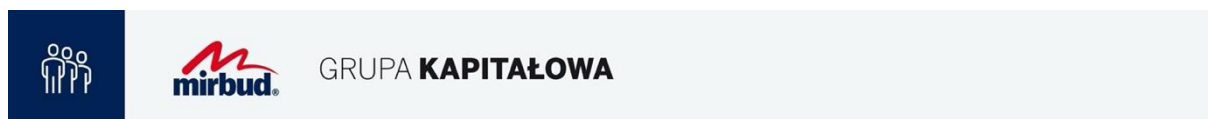
6.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	82
7.	SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....	83
8.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	83
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU	83
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	84
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	85
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	85
13.	OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH.....	102
14.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	102

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do 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., jak i przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy.



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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.20212 do 30.0612.2022r.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 1000 pracowników, wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółki jest również rozwinięty park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

MIRBUD S.A. od 2008 roku sukcesywnie buduje stabilną Grupę Kapitałową o zdywersyfikowanej działalności. Zadania inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim realizuje JHM DEVELOPMENT S.A., natomiast zlokalizowana w podbydgoskiej Kobyłarni spółka KOBYLARNIA S.A. rozszerza zakres działalności grupy o roboty drogowe i mostowe, a także produkcję mas bitumicznych.

Ponadto do Grupy Kapitałowej MIRBUD należy MARYWILSKA 44 Sp. z o.o., która jest właścicielem i zarządza największym centrum handlowym w obrębie Warszawy. Począwszy od 2021 roku spółka ta jest również właścicielem i zarządcą Parku Magazynowo – Logistycznego w Ostródzie oraz obiektów handlowych w Starachowicach i Rumi. Spółce MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. powierzono funkcję zarządzającego wszystkimi nieruchomościami komercyjnymi pozostającymi we własności Grupy Kapitałowej MIRBUD.

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

MIRBUD S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – JHM DEVELOPMENT S.A., KOBYLARNIA S.A. oraz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Podstawowe dane spółki dominującej

MIRBUD S.A. powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MIRBUD Spółka z o.o. w spółkę akcyjną, w trybie art. 551 i 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.pl
Strona internetowa:	www.mirbud.pl

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. - KOBYLARNIA S.A. (dawniej: Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.)

W dniu 03.10.2011 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał przekształcenie Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. – spółki zależnej MIRBUD S.A., w Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000396760. Dnia 01.07.2020 r. nastąpiła zmiana nazwy Spółki. Od tego dnia Spółka prowadzi działalność pod firmą: Kobyłarnia Spółka Akcyjna.



Pełna nazwa jednostki:	KOBYLARNIA S.A.
Siedziba jednostki:	Kobyłarnia
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	953-22-34-789
REGON:	091631706

Dane adresowe:	ul. Zakole 1, 86-051 Brzoza
tel/fax	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna:	sekretariat@kobylarnia.pl
Strona internetowa:	www.kobylarnia.pl
Kraj siedziby:	Polska

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

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



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

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

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

W 2021 roku, w wyniku emisji przez MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. nowych udziałów w ilości 1 565 000 sztuk o wartości nominalnej 78 250 tys. zł i ich objęciu przez spółkę MIRBUD S.A. udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym MARYWILSKA 44 Sp. z o. o. zmalał do 46,12%. Na skutek powyższego z dniem 01.07.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad spółką MARYWILSKA 44, natomiast bezpośrednią kontrolę nad tym podmiotem przejęła spółka MIRBUD S.A. Ustalono, iż dniem utraty bezpośredniej kontroli JHM DEVELOPMENT S.A. nad Marywilka 44 Sp. z o.o. jest dzień 30 czerwca 2021 roku.



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

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

Spółka powstała 13.09.2011 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 4812/2011. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000396588 w dniu 20.09.2011 r. Z dniem 1 lipca 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o postawieniu JHM 1 Sp. z o.o. w stan likwidacji. Od tej daty spółka nosi nazwę JHM 1 Sp. z o.o. „w likwidacji”. Likwidacja spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. należy do procesu reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD, o którym MIRBUD S.A. informował raportami bieżącymi nr 36/2020 oraz 41/2021. Zarządzaniem należącą dotychczas do Spółki nieruchomością komercyjną w Rumi zajmuje się obecnie MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku.

Zgodnie z Uchwałą nr 1/2022 z dnia 14.07.2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji przyjęło, iż czynności likwidacyjne zostały zakończone dnia 30.06.2022 r. Spółka na dzień bilansowy nie została wykreślona z KRS.

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

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

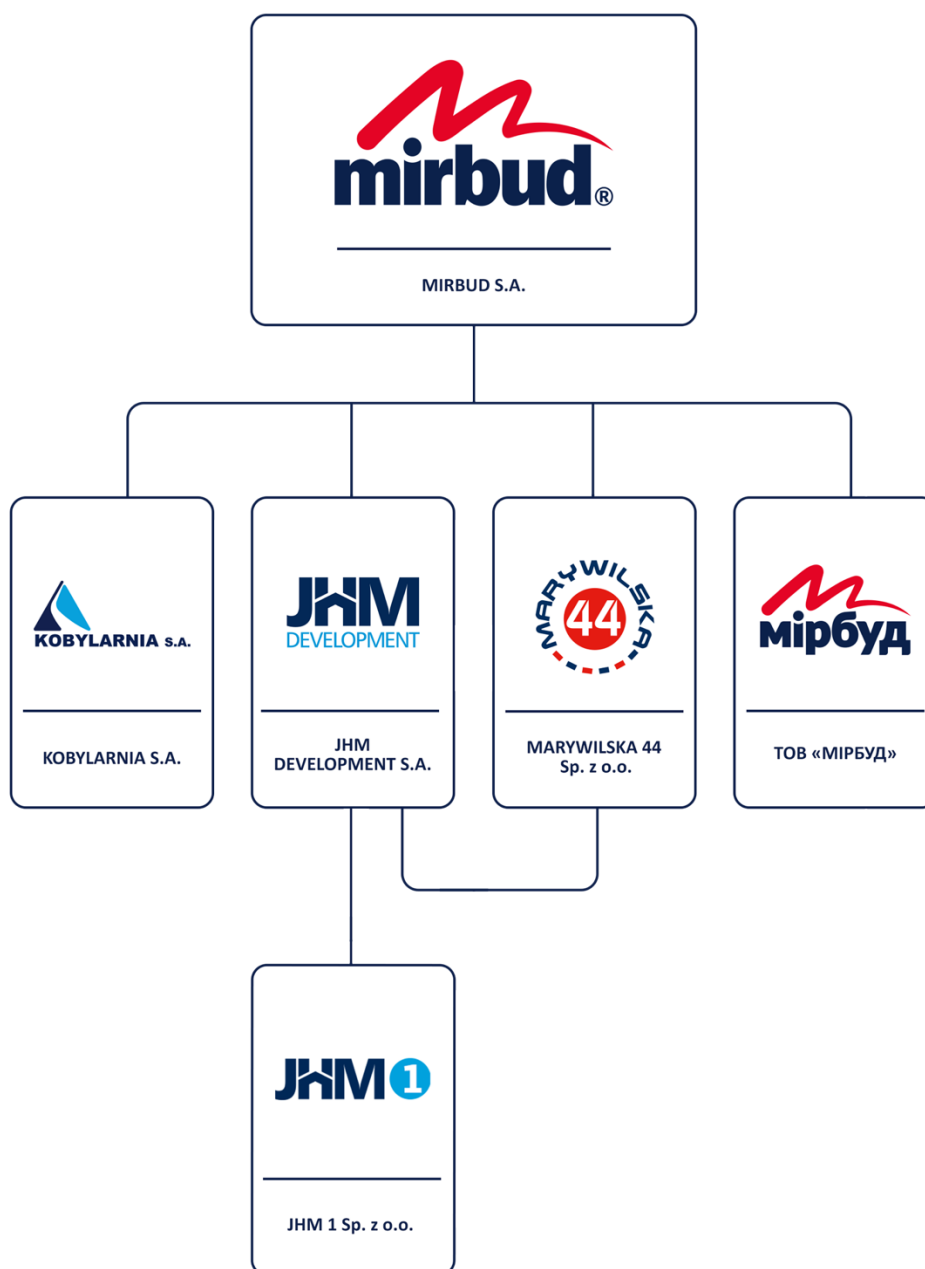
Spółka ТОВ «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 2018 r. pod numerem 41887344.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy w zakresie m.in. budowy budynków mieszkalnych i niemieskalnych, budowy dróg, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych. Aktualnie Spółka nie prowadzi aktywnej działalności operacyjnej na terenie Ukrainy.



Pełna nazwa jednostki:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	ul. Oleny Telihiy 6, budynek 8, pok. 302, 04112 Kyiv,
Kraj siedziby:	Ukraina

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2022 r.



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2022 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000 000 zł	100%
KOBYLARNIA S.A.	30 000 000 zł	100%
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	157 500 000 zł	57,47%
ТОВ «МІРБУД»	2 377 752,81 UAH	100%

W dniu 17 listopada 2021 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. podjęło uchwałę. w przedmiocie:

- obniżenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 145.240.000 PLN, tj. o kwotę 3.010.000 PLN, która to kwota odpowiada wartości opisanych wyżej umorzonych udziałów,
- a następnie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 157.500.000 PLN, tj. o kwotę 12.260.000 PLN poprzez utworzenie 245.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowoutworzone udziały w całości pokryte zostały wkładem pieniężnym w wysokości 24.520.000 PLN, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów w wysokości 12.260.000 PLN w całości przekazana została na kapitał zakładowy Spółki. Nowe udziały objęte zostały w całości przez MIRBUD S.A.

W dniu 24 maja 2022 roku dostarczono do Emitenta postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu wartości podwyższonego kapitału zakładowego do kwoty 157 500 000,00 zł spółki zależnej Emitenta - Marywilska 44 Sp. z o.o. Wpisu dokonano w dniu 5 kwietnia 2022 r. Emitent objął 1 810 200 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości 90 510 000,00 zł, co stanowi 57,47% udziału w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosił 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2021 r. wynosi 353.571,84zł, wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2022 r. wynosi 348.816,34 zł)). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A.. Na dzień 30.06.2022 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2022 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Wartość nominalna udziałów	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	157 500 000 zł	*66 990 000 zł	42,53%
JHM 1 Spółka z o.o.	9 001 000 zł	9 001 000 zł	100,0%

Przedmiot działalności

MIRBUD S.A.



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

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

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

KOBYLARNIA S.A.



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

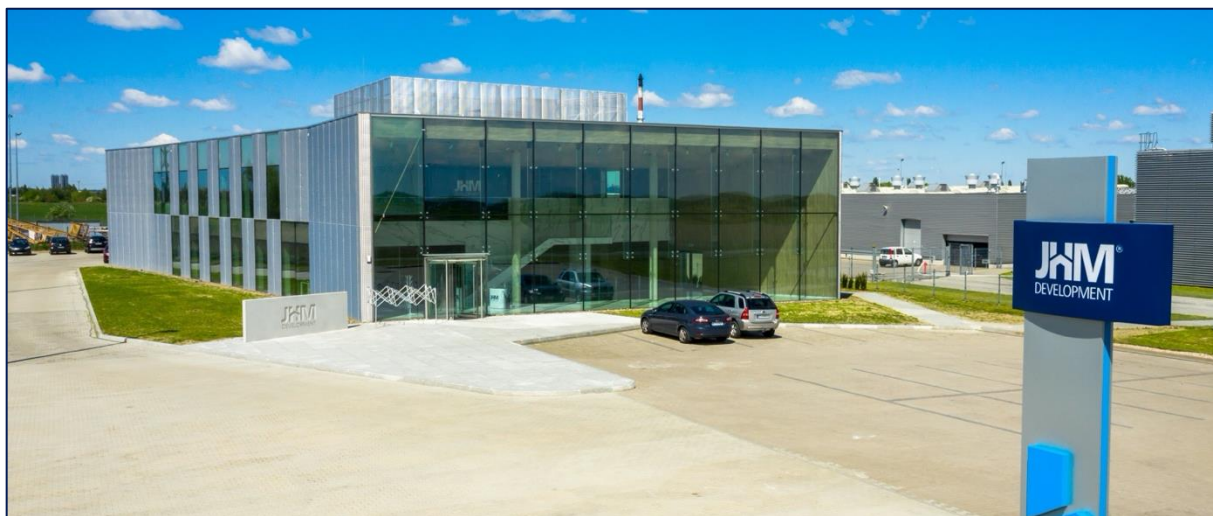
- Kobyłarni koło Bydgoszczy - wytwórnia Teltomat o wydajności 240 Mg/h oraz wytwórnia Teltomat 120 o wydajności 160Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Miękinii koło Wrocławia -wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h.

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

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

- wykonawstwo robót drogowych i mostowych;
- produkcja mas mineralno-bitumicznych i betonowych;
- wynajem sprzętu budowlanego.

JHM DEVELOPMENT S.A.



JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje inwestycje w zakresie budowy oraz sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Przedmiotem działalności Spółki jest również kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Powstanie Spółki w 2008 roku zapoczątkowało proces budowy Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM DEVELOPMENT S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



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

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

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

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Aktualnie Spółka nie prowadzi aktywnej działalności operacyjnej. W wyniku transakcji sprzedaży majątku Spółki do MARYWILSKA 44 sp. z o.o. zarządzanie należącą dotychczas do Spółki nieruchomością komercyjną w Rumii w 2021 roku przejęła MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

ТОВ «МІРБУД»

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

- budownictwo ogólne i inżynieria lądowa.

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. Spółka analizowała potencjał rynku, uczestniczyła w przetargach i rozpoznawała możliwości nawiązania współpracy z potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy. W chwili obecnej z uwagi na konflikt zbrojny działalność Spółki jest zawieszona. Nie podlega konsolidacji. W I półroczu 2022 roku Spółka nie prowadziła aktywnej działalności na terenie Ukrainy.

Ilustracja: Struktura geograficzna Grupy Kapitałowej MIRBUD w Polsce.



3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2022r i 31.12.2021 r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 i 31 grudnia 2021 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2022	% udział w całości aktywów	31.12.2021	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	748 093	32%	714 745	35%	33 348	5%
Rzeczowe aktywa trwałe	161 172	7%	152 997	7%	8 175	5%
Nieruchomości inwestycyjne	504 101	22%	506 252	25%	- 2 151	0%
Wartości niematerialne	5 520	0%	5 822	0%	- 302	-5%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	10 439	0%	10 439	1%	-	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		0%		0%	-	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	4 495	0%	6 009	0%	- 1 514	-25%
aktywa biologiczne		0%		0%	-	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 366	3%	33 226	2%	29 140	88%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		0%		0%	-	0%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 559 514	68%	1 325 860	65%	233 654	18%
Zapasy	392 432	17%	316 155	15%	76 277	24%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego		0%		0%	-	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	920 721	40%	501 856	25%	418 865	83%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	40 083	2%	40 073	2%	10	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	206 278	9%	467 776	23%	- 261 498	-56%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane		0%		0%	0	0%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		0%		0%	0	0%
A k t y w a r a z e m	2 307 607	100%	2 040 605	100%	267 002	13%

Na dzień 30.06.2022 r. w porównaniu do końca roku 2021 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD uległa zmianom.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2022 r. 68% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 3 p.p. względem końca roku 2021).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 40% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 15 p.p. w stosunku do roku 2021), zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 2 p.p. w porównaniu z rokiem 2021 i stanowi 17% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 9% aktywów Grupy. (spadek udziału o 14 p.p. w aktywach Grupy).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2022 r. 32% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 3 p.p. w stosunku do końca 2021 r.).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 7% aktywów (udział w sumie bilansowej bez zmiany) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Targowego Marywilska 44, marketu NOMI i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumi i hale magazynowo-logistyczne w Ostródzie stanowiące 22% aktywów ogółem (spadek udziału o 3 p.p. względem roku 2021)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- zakupem przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. środków transportu i maszyn i urządzeń w leasingu za kwotę ponad 13 mln zł;
- znacznym wydłużeniem się okresu rozliczeń kontraktów w segmencie przemysłowo-magazynowym zawieranych ze Spółkami z Grupy Panattoni co przy wzroście wartości przychodów z usług budowlano-montażowych dla tego segmentu o ok. 45% względem analogicznego okresu roku poprzedniego co spowodowało widoczny wzrost należności .
- wzrostem o ok. 76,0 mln zł zapasów głównie na skutek postępu prac budowlanych na realizowanych przez spółki JHM DEVELOPMENT S.A. inwestycjach deweloperskich (wartość półproduktów i produktów w toku wzrosła w I półroczu 2022r o ponad 86 mln zł) oraz sprzedaży gotowych lokali mieszkalnych (spadek produktów gotowych o ok. 18 mln zł)
- częściowym rozliczeniem przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. zaliczek otrzymanych na realizację kontraktów drogowych, w tym: budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, tzw. obejście Węgierskiej Górki, budowa fragmentu autostrady A-1; Budowa autostrady A18 odcinek 2, Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, Zaprojektowanie drogi i budowa S11 Koszalin-Szczecinek; (wartość nierozliczonych zaliczek 159 mln zł)
- wzrostem należności handlowych spowodowanym dwukrotnym wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji).

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 i 31 grudnia 2021 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2022	% udział w całości pasywów	31.12.2021	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	603 432	26%	582 281	29%	21 150	4%
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	0%	9 174	0%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	39 500	2%	128 010	6%	-88 510	-69%
Pozostałe kapitały	554 758	24%	445 097	22%	109 660	25%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	671 968	29%	668 359	33%	3 609	1%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 808	2%	22 826	1%	12 982	57%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	6 447	0%	6 134	0%	314	5%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	396 504	17%	366 721	18%	29 783	8%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	233209	10%	272 678	13%	-39469	-17%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane		0%		0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 032 206	45%	789 965	39%	242 241	23%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	4 623	0%	5 497	0%	-874	-16%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	45 880	2%	90 391	4%	-44 511	-49%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	941775	41%	673 288	33%	268487	28%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	38 780	2%	19 662	1%	19 118	97%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	1 148	0%	1 127	0%	22	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa razem	2 307 607	100%	2 040 605	100%	267 001	13,1%

W pierwszym półroczu 2022 r. struktura pasywów uległa znaczącym zmianom. Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 26% finansowana ze środków własnych, natomiast w 74% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 29% (spadek udziału w stosunku do 2021 r. o 4 p.p.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zwiększeniu o 6 p.p. względem roku 2021 i kształtował się na poziomie 45%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A.;
- częściowej spłaty pozostałych kredytów długoterminowych;
- obniżenie sald kredytów deweloperskich o 17,5 mln zł (w części długoterminowej) i 1,2 mln zł (w części krótkoterminowej) w wyniku wpłacania przez nabywców zaliczek w trakcie trwania inwestycji budowlanych
- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za łączną kwotę ok 13 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych;
- sukcesywnego rozliczania przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. zaliczek otrzymanych od GDDKiA na realizację kontraktów drogowych; (saldo nierozliczonych zaliczek 158 mln zł)
- Wzrostu zobowiązań handlowych spowodowanego ponad 50% wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji, znacznie zwiększona wartość projektów w segmencie budownictwa przemysłowo-magazynowego);
- Rolowaniu kredytów obrotowych zaciągniętych przez MIRBUD S.A. w PKO BP, BOŚ S.A., mBank S.A. ok. 50 mln zł na kolejne okresy 24 -36 m-czne.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2022r do 30.06.2022r i 01.01.2021r do 30.06.2021 r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2022 do 30.06.2022	Rentowność	Okres od 01.01.2021 do 30.06.2021	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	1 351 089	-----	872 561	-----	478 528	55%
Zysk ze sprzedaży	102 846	7,61%	89 229	10,23%	13 617	15%
Zysk operacyjny EBIT	65 432	4,84%	70 192	8,04%	-4 760	-7%
Zysk przed opodatkowaniem	54 437	4,03%	61 005	6,99%	-6 568	-11%
Zysk netto	39 500	2,92%	49 728	5,70%	-10 228	-21%

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 55% wyższe niż w analogicznym okresie 2021 roku, co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży z działalności budowlano – montażowej zwłaszcza w segmencie robót inżynieryjno-drogowych i segmencie budynków przemysłowych i usługowych. Rentowność ze sprzedaży w tym okresie spadła o 2,62 p.p. w stosunku do roku 2021, natomiast rentowność netto była niższa o 2,78 p.p.

Realny spadek rentowności na poziomie operacyjnym czy zysku netto wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej w okresie pierwszego półrocza 2022r był znacznie niższy niż wskazany powyżej, z uwagi na fakt, że w analogicznym okresie roku poprzedniego znaczący wpływ na wynik finansowy miały zdarzenia jednorazowe m.in. rozliczenie częściowe dotacji otrzymanej na budowę obiektu w kwocie ok. 9,4 mln zł; (w związku ze sprzedażą drugiej części nieruchomości w Ostródzie), przeszacowanie z uwagi na cenę rynkową transakcji wartości sprzedawanego obiektu w Ostródzie w kwocie ok. 2,9 mln zł oraz dotacje otrzymane przez Marywilka 44 Sp. z o.o. w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19 wynikające z udzielonej obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowych położonej w Warszawie w łącznej kwocie ok. 2,7 mln zł. Po wyłączeniu zdarzeń

jednorazowych rentowność na poziomie operacyjnym w pierwszym półroczu 2021r wyniosłaby ok. 5,26%, a na poziomie zysku netto ok. 3,97%

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

Na poziom rentowności Spółek z Grupy w półroczu 2022 r. wpływ miały:

- spadek rentowności kontraktów drogowych;
- spadek rentowności w segmencie budynków produkcyjnych i usługowych i budynków użytku publicznego;
- obniżenie o 53% przychodów ze sprzedaży i o 44% wyniku netto (pomimo wyższej marży) w segmencie deweloperskim wynikający z harmonogramu realizowanych inwestycji deweloperskich, oraz zmiany koniunktury na rynku mieszkaniowym. (w IV kwartale 2022r zostaną oddane do użytkowania i nastąpi przeniesienie własności ok. 410 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku i Zakopanym)
- poprawa rentowności Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. na skutek rezygnacji w Polsce z ograniczeń covidowych, co umożliwiło powrót do umownych stawek czynszowych dla najemców Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 oraz na skutek poprawy poziomu komercjalizacji w zarządzanych obiektach

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy MIRBUD zakłada oparcie struktury finansowania o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 74% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

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

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

Strategia Grupy przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zmianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe ze szczególnym uwzględnieniem zaliczek od Zamawiającego przy kontraktach infrastrukturalnych oraz w długoterminowej perspektywie stopniową redukcję zadłużenia.

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

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy MIRBUD

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,74	0,71
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,30	0,33
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,44	0,39
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	2,82	2,50

W raportowanym okresie poziom zadłużenia wzrósł o 3%, zmianie uległa również jego struktura (spadł o 3 p.p. udział zadłużenia długoterminowego a wzrósł udział zadłużenia krótkoterminowego) co wynikało z:

- Wzrostu zobowiązań handlowych spowodowanego wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji, wzrost ilości i wartości realizowanych kontraktów w segmencie budynków przemysłowo-magazynowych)
- Rolowaniu kredytów obrotowych zaciągniętych przez MIRBUD S.A. w PKO BP, BOŚ S.A., mBank S.A. ok. 50 mln zł na kolejne okresy 24 -36 m-czne.
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych.
- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za łączną kwotę ok 3,2 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych;

Na poziom i strukturę zadłużenia Grupy w perspektywie roku 2022 wpływ będzie miał termin regulowania należności przez Spółki z Grupy Panattoni, skala nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Bydgoszczy, Łodzi czy Zakopanem) oraz wdrażana strategia finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Wskaźnik płynności bieżącej		
<i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,52	1,68
Wskaźnik przyspieszonej płynności		
<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,14	1,28
Wskaźnik płynności środków pieniężnych		
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,20	0,59

Płynność Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2022 roku uległa obniżeniu jednak nadal znajduje się na wysokim poziomie.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Charakterystyka rynku

Według opublikowanych, najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego w drugim kwartale 2022 r. odnotowano spadek PKB w porównaniu z pierwszym kwartałem o 2,3 proc., a rok do roku nasza gospodarka powiększyła się o 5,3 proc. Gospodarka skurczyła się kwartał do kwartału aż o 2,3 proc., co – jak podkreślają eksperci – jest trzecim najgorszym wynikiem w historii. Należy jednak pamiętać, że wzrost wynika z faktu porównywania się do roku poprzedniego, którym panowała pandemia Covid-19.

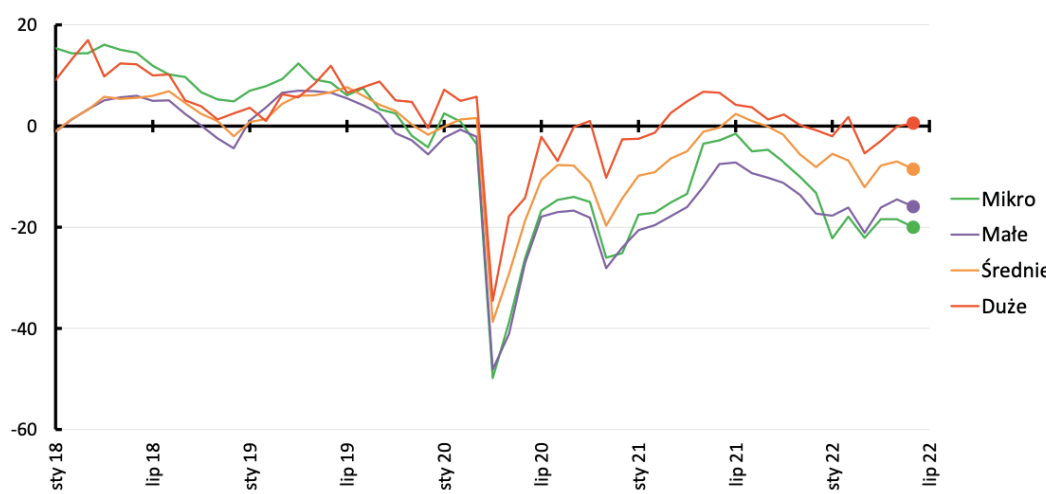
Niepokojący jest fakt, że wzrost PKB w I półroczu napędzany był w głównej mierze przez wzrost zapasów. Firmy na wielką skalę zwiększały zapasy, z obawy o braki komponentów i dalszy wzrost cen, co również napędzało inflację w Polsce. O wzroście gospodarczym w przyszłym półroczu zadecydują więc inwestycje (niskie obecnie), eksport (realizowany głównie w ramach zerwanych łańcuchów wartości) i krajowa konsumpcja, którą silnie w dół będą ciągnęły rosnące ceny. Wyhamowanie wzrostu jest więc nieuniknione.

Segment budowlano – montażowy

Sytuacja gospodarcza miała znaczący wpływ na sektor budownictwa, zarówno infrastrukturalnego jak i kubaturowego. W pierwszym półroczu 2022 r. zrealizowana na terenie kraju produkcja budowlano-montażowa. była wyższa niż w analogicznym okresie ub. roku (kiedy notowano spadek). Wzrost produkcji w skali roku utrzymywał się w całym okresie, w tym najwyższy był w trzech pierwszych miesiącach roku. W czerwcu br. tempo wzrostu uległo osłabieniu i było najniższe od początku roku. Produkcja budowlano-montażowa w pierwszym półroczu br. zwiększyła się w skali roku o 12,0% (wobec wzrostu o 23,3% w 1 kwartale br. i spadku o 2,8% w 1 półroczu ub. roku). Wzrost obserwowano we wszystkich działach budownictwa, w tym wysoki – w podmiotach zajmujących się głównie budową budynków (o 24,6%, po znacznym spadku rok wcześniej). W dużo mniejszym stopniu zwiększyła się produkcja w jednostkach specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz w robotach budowlanych specjalistycznych (po 5,9%). W 1 półroczu br. spośród przedsiębiorstw specjalizujących się w budowie budynków dużo wyższą niż przed rokiem produkcję budowlano-montażową notowano w podmiotach specjalizujących się we wznoszeniu budynków mieszkalnych i niemieskalnych – o 31,2%. Obniżyła się ona natomiast w jednostkach zajmujących się głównie realizacją projektów związanych ze wznoszeniem budynków – o 10,3%.

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie w omawianym okresie utrzymywał się na znacznie niższym poziomie w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2021. Niedobre nastroje dotyczyły głównie mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, mniej natomiast odczuwalne były przez duże firmy budowlane. Spadki wskaźnika klimatu koniunktury w budownictwie nie były jednak tak głębokie, jak po wybuchu pandemii COVID-19 w marcu 2020 roku.

Wykres: Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie za okres styczeń 2018 – czerwiec 2022 [pkt] (źródło: oprac. PZPB na podstawie danych GUS)



W lipcu br. oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie są równie negatywne jak przed miesiącem. Utrzymują się niekorzystne diagnozy portfela zamówień i produkcji budowlano- -montażowej na rynku krajowym, a także oceny bieżące oraz prognozy dotyczące sytuacji finansowej przedsiębiorstw. Pogorszyły się niekorzystne przewidywania w zakresie portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym; utrzymują się negatywne prognozy dotyczące zamówień na roboty na rynkach zagranicznych. Przedsiębiorcy nadal przewidują, że w najbliższych trzech miesiącach zatrudnienie w ich firmach ulegnie ograniczeniu, a ceny robót budowlano-montażowych będą rosły.

Segment deweloperski

W pierwszym półroczu br. oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Mniej było natomiast mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto (po dużym wzroście w pierwszym półroczu ub. roku). W czerwcu br. wzrosła w skali roku liczba mieszkań przekazanych do użytkowania. Nadal niższa niż przed rokiem.

Według wstępnych danych GUS w okresie styczeń–czerwiec br. oddano do użytkowania 109,4 tys. mieszkań, tj. o 3,8% więcej niż przed rokiem (kiedy wzrost wyniósł 8,6%). Zwiększyła się liczba mieszkań zarówno w budownictwie indywidualnym (o 6,0%), jak i w przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 3,7%). W pozostałych formach budownictwa oddano łącznie o 35,0% mieszkań mniej niż w 1 półroczu ub. roku.

W omawianym okresie wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 170,8 tys. mieszkań oraz rozpoczęto budowę 119,7 tys. mieszkań, tj. odpowiednio o 0,5% i o 17,2% mniej niż rok wcześniej. W czerwcu br. zwiększyła się w skali roku liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 15,4% do 34,8 tys.), a zmniejszyła – mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 6,7% do 24,0 tys.).

Szacuje się, że na koniec czerwca br. w budowie pozostawało 881,6 tys. mieszkań, tj. o 1,6% więcej niż w końcu czerwca ub. roku.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

Grupa Kapitałowa MIRBUD funkcjonuje w segmencie najmu powierzchni komercyjnych poprzez działalność spółki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. Działalność tej spółki charakteryzuje się dwojakim sposobem administrowania powierzchnią najmu ze względu na rodzaj odbiorcy. Należący do spółki kompleks handlowy zlokalizowany przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie jest skierowany do odbiorcy indywidualnego, dlatego analizując rynek tego typu powierzchni należy rozpatrywać go pod względem atrakcyjności dla handlu detalicznego, a zatem zapotrzebowania na powierzchnie dla sklepów i stoisk handlowych. Podobnie jest z zarządzanymi przez Spółkę powierzchniami galerii handlowych w Rumi i Starachowicach. Nieco inaczej należy rozpatrywać uwarunkowania rynku najmu powierzchni magazynowych w należącym do Spółki Parku Logistyczno – Magazynowym w Ostródzie.

W pierwszym półroczu br. rynek najmu powierzchni magazynowych kontynuował bardzo dobrą passę związaną z gwałtownym rozwojem usług e-commerce w Polsce. Na koniec I kwartału łączne zasoby powierzchni magazynowych w kraju osiągnęły rekordowy poziom 25 mln m² powierzchni przy rekordowo niskim współczynniku pustostanów (3,1%). Szacuje się, że niesłabnący popyt na powierzchnie magazynowe jest spowodowany nie tylko rozwojem handlu internetowego po wybuchu pandemii Covid-19, ale również nasilającą się tendencją do najmu powierzchni magazynowych przez firmy, które, nauczone doświadczeniem wystąpienia przerw w łańcuchach dostaw wywołanych wojną w Ukrainie, są skłonne do magazynowania produktów i półproduktów w celu zapewnienia ciągłości dostaw do swoich fabryk. Z uwagi na dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową Polska staje się swoistym hubem logistycznym dla produktów wytwarzanych w Azji, ale zabezpieczających ciągłość produkcji w fabrykach Europy środkowo – wschodniej.

4.2. Perspektywy rynku

Segment budowlano - montażowy

Na perspektywy rynku budowlanego w Polsce będą miały wpływ głównie uwarunkowania geopolityczne związane z wybuchem wojny w Ukrainie. Na skutek sankcji gospodarczych nakładanych na Rosję przez państwa Unii Europejskiej i USA w pierwszym kwartale br. gwałtownie zmalała podaż podstawowych surowców niezbędnych do produkcji materiałów budowlanych. Spowodowany tym ponadprzeciętny wzrost cen surowców, odpływ pracowników ukraińskich z placów budów oraz stale rosnąca inflacja – to najważniejsze czynniki kształtujące ceny materiałów budowlanych i usług w pierwszym półroczu 2022 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu dynamika wydarzeń militarnych, politycznych i gospodarczych związanych z wystąpieniem stanu wojny w Ukrainie utrudnia formułowanie długoterminowych prognoz dla budownictwa. Utrzymują się niekorzystne diagnozy portfela zamówień i produkcji budowlano- -montażowej na rynku krajowym, a także oceny bieżące oraz prognozy dotyczące sytuacji finansowej przedsiębiorstw. Pogorszyły się niekorzystne przewidywania w zakresie portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym; utrzymują się negatywne prognozy dotyczące zamówień na roboty na rynkach zagranicznych. Przedsiębiorcy nadal przewidują, że w najbliższych trzech miesiącach zatrudnienie w ich firmach ulegnie ograniczeniu, a ceny robót budowlano-montażowych będą rosnąć.

Najczęściej wskazywanymi barierami działalności w budownictwie pozostają koszty materiałów, koszty zatrudnienia i niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej. W porównaniu z czerwcem br. nieco zmniejszyła się dotkliwość wysokich obciążeń na rzecz budżetu. W skali roku najbardziej wzrosła uciążliwość wysokich kosztów materiałów. Dużo częściej niż w lipcu ub. roku wskazywane są także niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej oraz niejasne, niespójne i niestabilne przepisy prawne, a

rzadziej – zbyt duża konkurencja na rynku. Firmy budowlane oceniają obecne wykorzystanie swoich mocy produkcyjnych na ok. 83%, tj. takie jak przed miesiącem i nieznacznie większe niż w lipcu ub. roku (o ok. 1 p.proc.). W lipcu br. 44% przedsiębiorstw budowlanych przewiduje, że w najbliższych trzech miesiącach wzrost cen usług, materiałów i surowców zwolni, a 40% – że przyspieszy. Stabilizacji tych cen spodziewa się 15% firm, a ich spadku – 1%. Badane podmioty zgłaszają, że na wzrost kosztów funkcjonowania firmy w najbliższym kwartale będą wpływać głównie ceny energii i paliw, ceny komponentów i usług, koszty zatrudnienia oraz koszty finansowania (kredyty, pożyczki, itp.). Ponad połowa firm (54%) obawia się, że zmiany w warunkach finansowania spowodują odłożenie decyzji inwestycyjnych planowanych przez nie na najbliższe 12 miesięcy. Znaczny jest także odsetek podmiotów wskazujących, że zmiany te spowodują ograniczenie przez nie zatrudnienia (41%), jak również produkcji lub sprzedaży (39%).

Obniżona podaż nowych ofert na rynku budowlanym, choć niekorzystna dla małych i średnich firm, w najbliższych kwartałach wpłynie pozytywnie na działalność operacyjną tych generalnych wykonawców, którzy posiadają wypełniony portfel zamówień. Uwolnienie mocy przerobowych podwykonawców oraz obserwowana stabilizacja a nawet coraz wyraźniejsze spadki cen materiałów budowlanych w kolejnych kwartałach ułatwią utrzymanie rentowności już realizowanych kontraktów.

Omawiając perspektywy dla polskiej branży budowlanej należy zwrócić uwagę również na szanse. W kolejnych miesiącach na kondycję polskiego rynku budowlanego mogą mieć ponadto pozytywny wpływ:

1. dalszy rozwój rynku e-commerce i związany z nim popyt na inwestycje magazynowe;
2. wzrost popytu na inwestycje mieszkaniowe spowodowany napływem uchodźców wojennych do Polski;
3. napływ unijnych środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy.
4. możliwość uczestnictwa w odbudowie zniszczonej działaniami wojennymi infrastruktury w Ukrainie.

W chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania obserwujemy nieznaczne wyhamowanie popytu na inwestycje magazynowe, brak realnych perspektyw na zasilenie rynku inwestycyjnego środkami w ramach KPO w najbliższym czasie oraz brak spodziewanego wzrostu popytu na inwestycje mieszkaniowe spowodowanego napływem uchodźców z wschodniej granicy. Po sześciu miesiącach trwania wojny w Ukrainie niemożliwe jest również prognozowanie rychłego końca konfliktu. Coraz bardziej prawdopodobne jest, iż potrwa on przez kolejne kwartały, a nawet lata.

W kolejnych kwartałach prognozy dla rynku budowlanego w Polsce będą uzależnione przede wszystkim od podaży nowych zamówień publicznych (zarówno kubaturowych jak również liniowych) na szczeblu centralnym.

Segment deweloperski

Rynek mieszkaniowy jest silnie skorelowany z rynkiem kredytów hipotecznych. W wyniku systematycznej podnoszenia w Polsce stóp procentowych oraz zwiększonych kosztów utrzymania w znaczący sposób spadła zdolność kredytowa gospodarstw domowych. Z tego względu część ludzi odkłada decyzje o zakupie własnego mieszkania lub wycofuje się z decyzji już podjętych.

W czerwcu br. trwająca od początku roku korekta rynku kredytów mieszkaniowych nasiliła się. W tym miesiącu nastąpił dalszy spadek o 52% pod względem wartości w porównaniu r/r i o 55% pod względem liczby udzielanych kredytów hipotecznych względem czerwca 2021 roku. W kolejnych kwartałach analitycy rynku spodziewają się kontynuacji głębokich spadków. O pogarszających się perspektywach na najbliższe miesiące świadczy także indeks popytu na nowe kredyty mieszkaniowe, który w czerwcu wyniósł -60%.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

Według analizy przygotowanej przez BOŚ Bank w kolejnych kwartałach br i w 2023 roku przewiduje się osłabienie tempa wzrostu popytu na wynajem powierzchni magazynowych, czego zasadniczą przyczyną będzie spowolnienie wzrostu gospodarczego w Polsce, w tym w szczególności – osłabieniem koniunktury w branży e-commerce. W dłuższym okresie rynek magazynowy w Polsce ma jednak korzystne perspektywy rozwoju. Przemawiają za tym: korzystane perspektywy makroekonomiczne, wciąż duży potencjał rozwojowy branży e-commerce, rosnące znaczenie Polski jako centrum logistycznego, kontynuacja przez firmy handlowe i przemysłowe strategii utrzymywania zwiększonych zapasów na wypadek nie przewidzianych zakłóceń w łańcuchach dostaw oraz długookresowy trend polegający na przenoszeniu magazynów oraz produkcji w pobliżu rynków zbytu (tzw. nearshoring).

4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2022 r.

4.3.1 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Segment robót budowlano – montażowych

Z końcem czerwca br. roku wartość portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD wyniosła ok. 5,8 mld złotych netto z przeważającą ekspozycją (ok. 75%) na kontrakty budownictwa infrastruktury drogowej, stąd też dla dalszego rozwoju Grupy istotnymi są perspektywy tego rynku w Polsce.

Znaczący wpływ na możliwość zrealizowania i rentowność kontraktów drogowych będzie miała podjęta w dniu 24 maja br. przez Radę Ministrów decyzja o zwiększeniu limitu finansowego Programu Budowy Dróg Krajowych o 2,6 mld zł oraz Programu budowy 100 obwodnic o 115 mln zł. Decyzja ta obejmuje również podniesienie do 10 proc. limitu waloryzacji dla realizowanych w ramach tych programów kontraktów. Należy przy tym zauważyć, że mechanizm waloryzacyjny obejmuje tzw. ryzyko pół na pół. Oznacza to, iż jedną połowę ryzyka związanego ze wzrostem kosztów realizacji kontraktów przejmują wykonawcy, a drugą połowę zamawiający (GDDKiA).

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

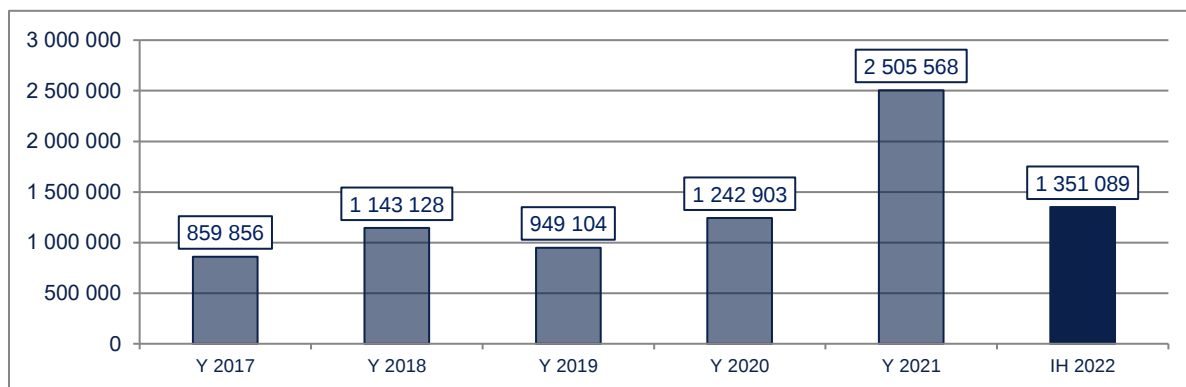
- niespotykany dotychczas dalszy wzrost skali działalności względem lat ubiegłych;
- osiągnięcie satysfakcjonującego wyniku finansowego z działalności w segmencie budowlano – montażowym pomimo rosnących cen surowców i materiałów budowlanych;
- wypełnianie i utrzymanie wartości portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD w wysokości ponad 5,8 mld zł na lata 2020-2026;
- rozwój działalności budowlanej na rynku infrastruktury wojskowej;
- pozyskanie i realizacja wielu kontraktów budownictwa magazynowego;
- osiągnięcie porozumienia z GDDKiA w sprawie waloryzacji kontraktów drogowych do wysokości 10% wartości umowy, podpisanie pierwszych aneksów do posiadanych umów w tym zakresie.

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

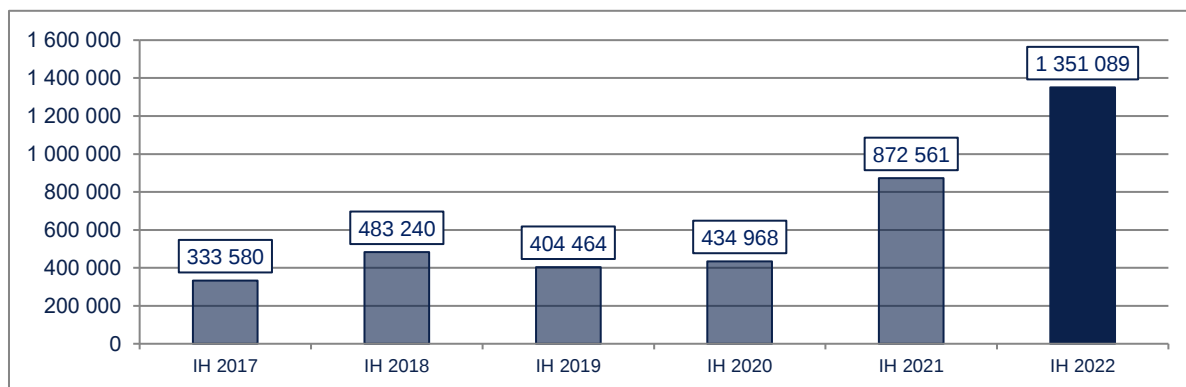
- spadek rentowności realizowanych kontraktów budowlanych spowodowany ponadnormatywnym wzrostem cen surowców i materiałów budowlanych na skutek wystąpienia konfliktu zbrojnego w Ukrainie.

Budownictwo należy do strategicznych sektorów polskiej gospodarki. Pomimo utrzymania ograniczeń gospodarczych spowodowanych wystąpieniem stanu pandemicznego rok 2021 należał do rekordowych pod względem wyników finansowych i skali działalności w historii Grupy Kapitałowej MIRBUD. W pierwszej połowie GK MIRBUD kontynuowała dalsze wzrosty skali działalności. Pod względem przychodów Grupa osiągnęła poziom wyższy od przychodów osiąganych w analogicznych okresach w poprzednich latach.

Wykres: Przychody GK MIRBUD w latach 2017-IH 2022 (w tys. PLN)

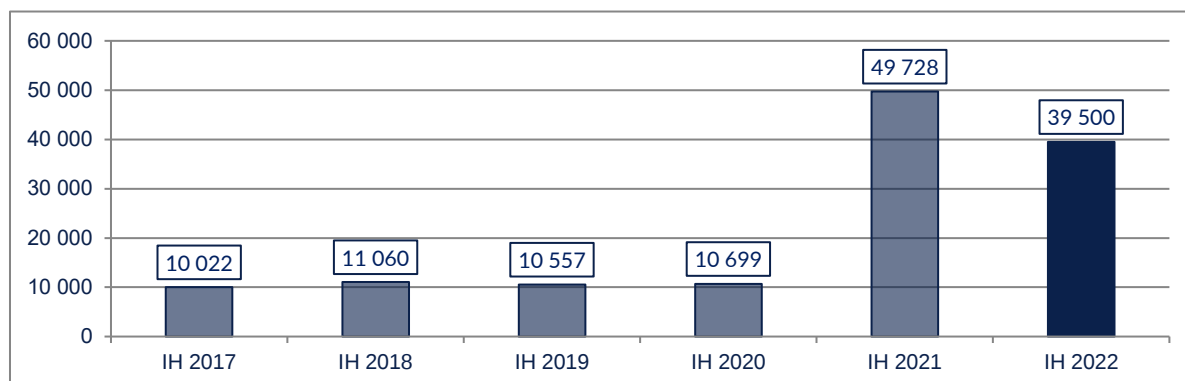


Wykres: Przychody GK MIRBUD w latach 2017- 2022 względem okresów porównawczych (w tys. PLN)



Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, w pierwszej połowie 2022 roku, Grupa Kapitałowa zwiększała osiągane przychody działając w niekorzystnym otoczeniu makroekonomicznym. Na skutek gwałtownych wzrostów cen surowców i materiałów budowlanych, rentowność posiadanych kontraktów budowlanych spadła, jednakże dzięki zwiększeniu skali działalności i odpowiednim zarządzaniu realizowanymi projektami osiągnięto satysfakcjonujący skonsolidowany zysk netto.

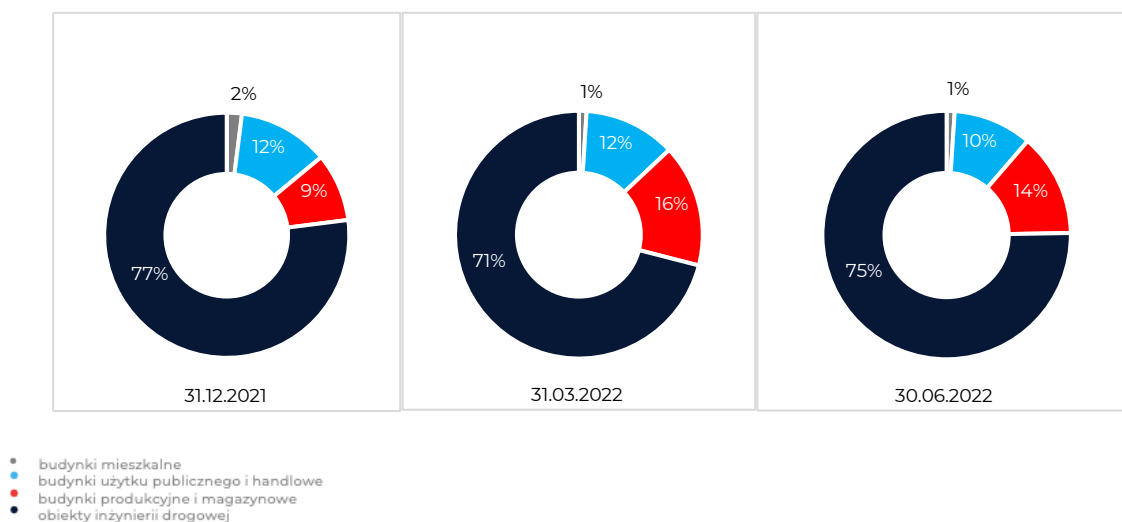
Wykres: Zys netto GK MIRBUD w okresach porównawczych w latach 2017-2022 (w tys. PLN)



Należy zauważyć, iż w analogicznym okresie 2021 roku na wynik netto wpływ miały zdarzenia jednorazowe, m.in. rozliczenie częściowej dotacji otrzymanej na budowę obiektu w Ostródzie w kwocie ok. 9,4 mln złotych (w związku ze sprzedażą drugiej części nieruchomości w Ostródzie), przeszacowanie z uwagi na cenę rynkową transakcji wartości sprzedawanego obiektu w Ostródzie w kwocie ok. 2,9 mln zł oraz dotacje otrzymane przez Marywilska 44 Sp. z o.o. w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19 wynikające z udzielonej obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowych położonej w Warszawie w łącznej kwocie ok. 2,7 mln zł.

W omawianym okresie struktura portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD do realizacji do 2026 roku uległa niewielkiej zmianie na korzyść kontraktów infrastruktury drogowej. Nieznacznie zmalał udział kontraktów budownictwa przemysłowego z uwagi na obserwowane, stopniowe wyhamowanie podaży nowych zamówień tego typu. Niewielkiemu zmniejszeniu uległ również udział zamówień budownictwa użyteczności publicznej i handlowych.

Wykres: Zmiana struktury portfela zamówień GK MIRBUD



W poprzednich latach MIRBUD S.A. była spółką rozpoznawalną przede wszystkim na rynku generalnych wykonawców realizujących inwestycje budownictwa przemysłowego. Od 2019 roku zakres działalności uległ znacznemu rozszerzeniu. Spółka, działając w konsorcjum ze spółką zależną KOBYLARNIA S.A. realizuje kontrakty budownictwa drogowego na terenie całego kraju. Wartość kontraktów pozostała do realizacji na dzień 30 czerwca br. wyniosła 5,8 mld złotych a okres realizacji

rozciąga się do roku 2026. Zestawienie dominującego udziału długoterminowych kontraktów drogowych, prestiżowych kontraktów kubaturowych budownictwa użyteczności publicznej oraz krótkoterminowych, wysokorentownych kontraktów budownictwa przemysłowego, zapewniają Grupie Kapitałowej przychody w kolejnych latach na stabilnym, porównywalnym poziomie.

MIRBUD S.A.

Spółka niezmiennie świadczy szeroko rozumiane usługi budowlano – montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynieryjno-drogowego, wykonywane w systemie generalnego wykonawstwa. Ponadto marginalnym obszarem działalności spółki jest działalność wydawnicza.

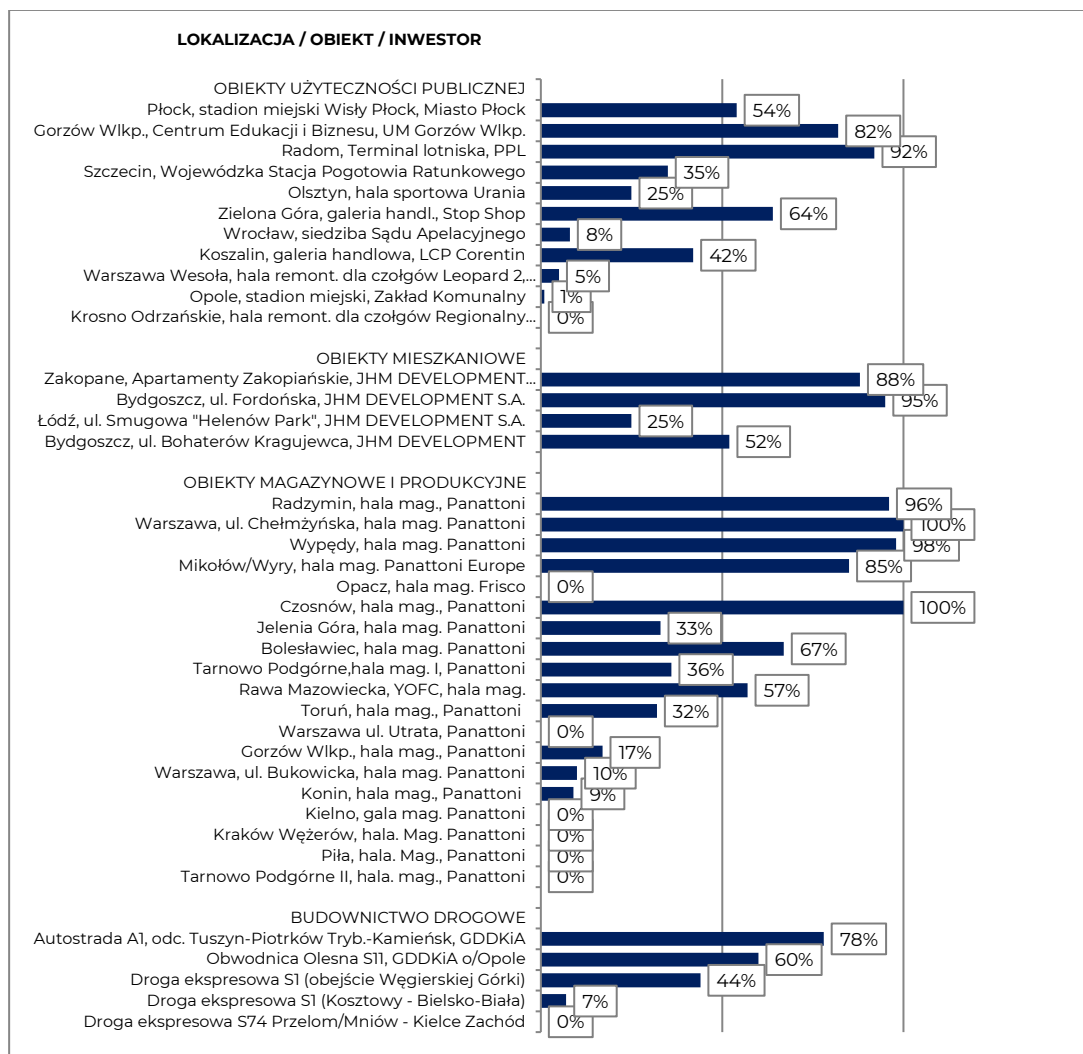
Do największych dokonań spółki w pierwszej połowie 2022 roku można zaliczyć podpisanie umów na realizację następujących inwestycji:

- Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód) o wartości 437,14 mln złotych netto.
- Budowa hali remontowej W-10 w Krośnie Odrzańskim wraz z infrastrukturą towarzyszącą z przeznaczeniem do obsługi i naprawy sprzętu pancernego i opancerzonego oraz rozbiórka istniejących obiektów budowlanych o wartości 39,47 mln złotych netto.
- budowa pięciu budynków mieszkalnych (budynki: A, B, C, D i E) wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Armii Krajowej w Skierniewicach o wartości 80,14 mln złotych netto.
- Przebudowa/remont stadionu miejskiego w Skierniewicach o wartości 40,21 mln złotych brutto.

Ponadto w omawianym okresie Spółka pozyskała kontrakty na budowę hal magazynowych zlokalizowanych w różnych częściach kraju o łącznej wartości ok. 253 mln euro netto (tj. ok. 1,186 mld złotych), natomiast po upływie okresu sprawozdawczego podpisano umowę na wykonanie zadania pn. Budowa budynku wielofunkcyjnego (dydaktyka, szkolenie, zakwaterowanie, żywienie) z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - na terenie Akademii Marynarki Wojennej im. Bohaterów Westerplatte w Gdyni o wartości 93,25 mln złotych netto.

Na dzień 30.06.2022 r. Spółka realizowała w sumie 34 kontrakty budownictwa kubaturowego i 4 drogowego samodzielnie, bądź jako lider konsorcjum ze spółką zależną KOBYLARNIA S.A.

Zaawansowanie prac na budowach na koniec czerwca 2022 r. przedstawia poniższy wykres:



Zgodnie z przyjętą w 2020 roku Polityką Dywidendową Spółka w 2022 wypłaciła dywidendę z zysku jednostkowego za 2021 rok w wysokości 0,20 zł na akcję, co stanowi wzrost względem roku poprzedniego o 150%.

Od stycznia do sierpnia br. Spółka złożyła oferty w 132 postępowaniach niepublicznych i 20 przetargach publicznych. Wartość złożonych ofert 11.699 tys. zł netto. W tym czasie podpisano 17 umów na kwotę 1.465 333 tys. zł.

KOBYLARNIA S.A.

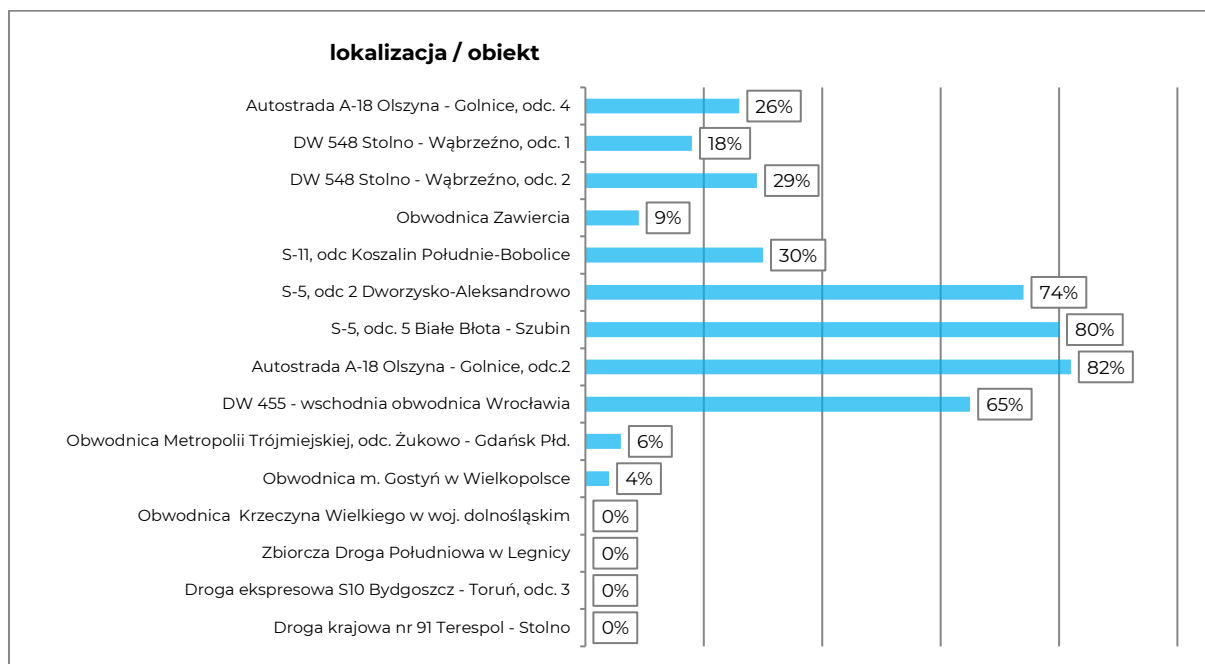
Spółka niezmiennie świadczy usługi w obszarze budownictwa drogowo – inżynierskiego, realizując kontrakty drogowe w konsorcjum z MIRBUD S.A. Oprócz tego Spółka realizuje mniejsze kontrakty drogowe samodzielnie oraz w niewielkim stopniu – zajmuje się produkcją mas bitumicznych na potrzeby podmiotów zewnętrznych w oparciu o własne zaplecze produkcyjne w Bydgoszczy, Miękinia k/Wrocławia oraz wytwórni koło Włocławka.

W 2021 roku zmniejszeniu uległa liczba przetargów organizowanych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, natomiast w 2022 roku w ramach realizacji rządowego Planu Budowy Dróg Krajowych i Autostrad na lata 2021 – 2030 (z perspektywą do 2035 r.) zaplanowano ogłoszenie przetargów na realizację inwestycji drogowych głównie we wschodniej części kraju, na terenie której Spółka nie posiada własnego zaplecza logistycznego. Do znaczących sukcesów Spółki w pierwszej połowie 2022 roku należy zaliczyć podpisanie umowy na wykonanie zadania pn. Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz – Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód o wartości 346,22 mln netto.

W pierwszej połowie 2022 roku Spółka realizowała następujące kontrakty, występując jako lider w konsorcjum z MIRBUD S.A.:

- Budowa autostrady A18 Olszyna-Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 2 od km 11+860 do km 33+760.
- Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromolów) – od km 105+836 do km 122+500.
- Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 Część 2 - Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) – do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km.
- Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz - granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km.
- Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. Węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem).
- Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 – w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno-Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 2 - etap II od km 15+146 do km 29+619.
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno-Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 1 - etap I od km 0+005 do km 14+14.
- Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533.
- Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12.
- Budowa obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej, zadanie 2: Węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem).
- Budowa Zbiorczej Drogi Południowej w Legnicy Etap III od al. Rzeczypospolitej do ul. Sikorskiego.
- Budowa obwodnicy Krzeczyna Wielkiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 335.
- Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz-Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód.
- Przebudowa drogi krajowej nr 91 na odcinku Terespol - Stolno (z wyłączeniem mostu na Wiśle).

Stopień zaawansowania prac na budowach na koniec czerwca 2022 roku przedstawia poniższy wykres:



TOB «МІРБУД»

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. W chwili obecnej nie prowadzi istotnych działalności na terenie tego kraju.

Segment deweloperski

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2022 roku skupiała się głównie na realizacji inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Bydgoszczy, Gdańsku, Żyrardowie, Zakopanem, Łodzi, Skierniewicach i Katowicach. W pierwszym półroczu nie zakończono realizacji żadnej nowej inwestycji.

Sprzedaż mieszkań gotowych prowadzona była w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach w Koninie, Żyrardowie, Łodzi oraz w Katowicach i Skierniewicach.

Spółka od początku swojej działalności działała w średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale, gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż.

Nie rezygnując ze swoich dotychczasowych rynków, od kilku lat JHM DEVELOPMENT realizuje zmodyfikowaną strategię rozwoju, stawiając na inwestycje deweloperskie lokalizowane w dużych miastach liczących ponad 300 tys. mieszkańców. Rynkami takich miast, na których spółka zdobywała doświadczenie były Katowice, gdzie zrealizowano osiedle *Twoja Dolina* obejmujące 324 lokale oraz Łódź, gdzie zrealizowano *Osiedle Leśne* obejmujące 81 domów jednorodzinnych. Zdobyte na tych

rynkach doświadczenie wykorzystywane jest w działaniach w kolejnych aglomeracjach: Gdańska, Bydgoszczy, Łodzi i Katowic.

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

- duży popyt,
- możliwości finansowe mieszkańców danego miasta,
- dostępność gruntów budowlanych.

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

Spółka w 2021 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 393 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej mieszkalnej 26,4 tys. m² PUM, w porównaniu do sprzedaży 331 lokali o powierzchni 18,1 tys. m² PUM w roku 2020.

W ofercie Spółki znajduje się również 1 326 lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 65,0 tys. m² PUM w 7 inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji. W tym dla 365 lokali w budowie zostały podpisane umowy deweloperskie lub umowy przedwstępne. Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

Na dzień 30.06.2022 r. sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 6 lokalizacjach, obejmujących 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 17 domów jednorodzinnych (łącznie 50 lokali o powierzchni użytkowej 4,6 tys. m² PUM).

Osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojących -*Osiedle Leśne Etap I* to inwestycja w Łodzi oddana do użytkowania w roku 2021. Pozostałe inwestycje to obiekty zakończone w latach ubiegłych.

Spółka w pierwszym półroczu 2022 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 63 lokale mieszkalne i domy jednorodzinne.

Na dzień 30.06.2022 r Spółka posiada do sprzedaży 50 gotowych lokali mieszkalnych – 33 mieszkania w budynkach wielorodzinnych i 17 domów jednorodzinnych.

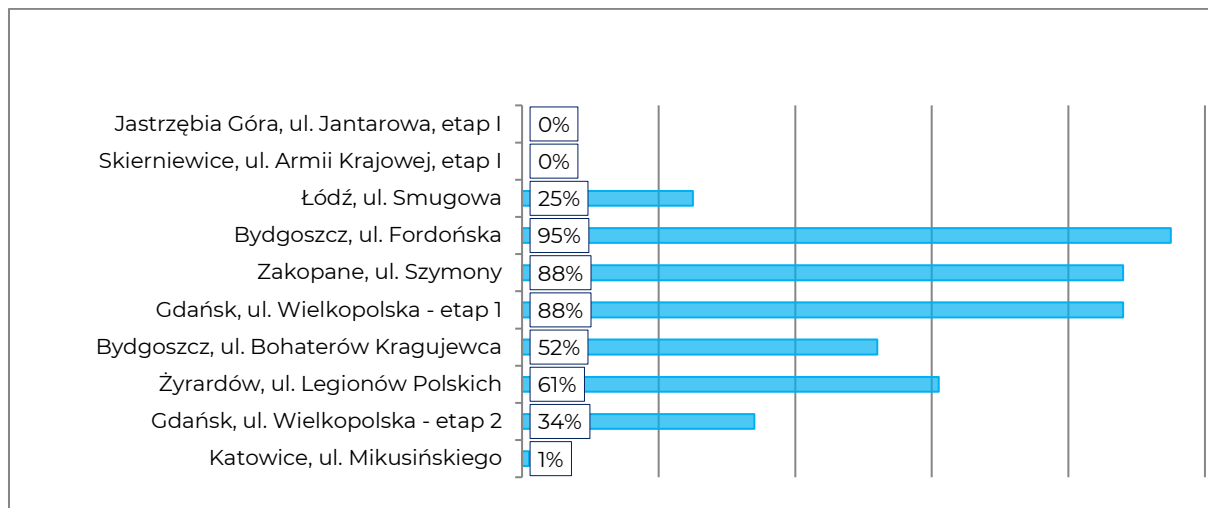
Na koniec czerwca br. Spółka posiadała aktywne 496 umów deweloperskich. Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2022 r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2022 r.

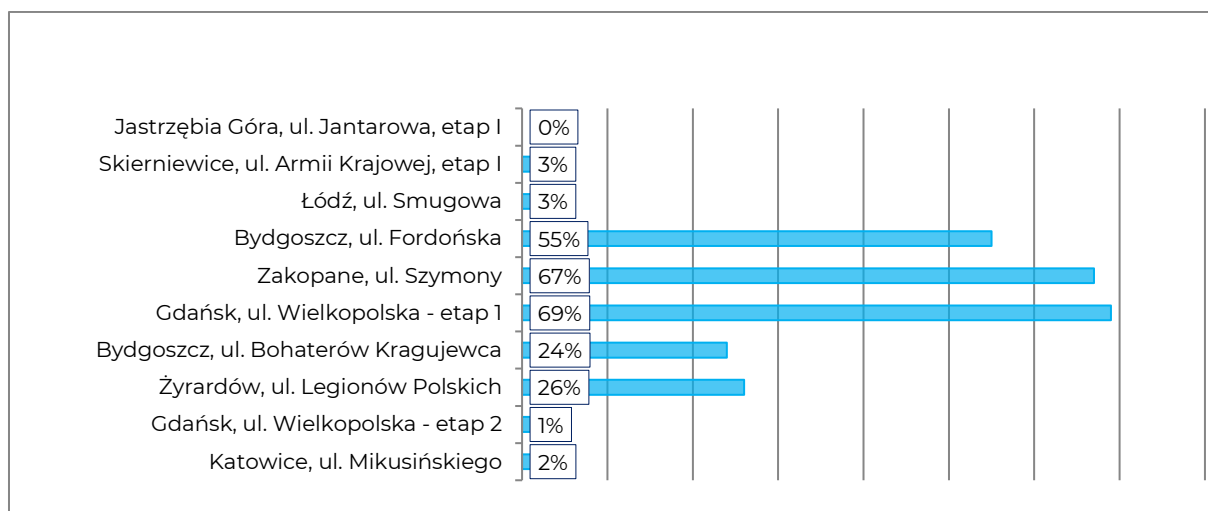
LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,9519	mieszkaniowa i usługowa	15 493	311
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usługowa	8 705	241
3	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,7649	wielorodzinna	5 756	108
4	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 426	119
5	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 282	179
6	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6916	wielorodzinna	9 735	180
7	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	0,9401	wielorodzinna	9 642	188

8	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinna	2 466	43
9	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,4629	wielorodzinna	6 733	144
RAZEM		6,0555		74 238	1 513

Stan zaawansowania realizacji tych inwestycji na dzień 30.06.2022 r. obrazuje poniższy wykres:



Poziom sprzedaży lokali (liczba podpisanych umów przedwstępnych/deweloperskich) w aktualnie realizowanych inwestycjach przedstawia poniższy wykres.



Segment najmu powierzchni komercyjnych

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Marywilka 44 Sp. z o.o. to spółka działająca w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych, należąca do Grupy Kapitałowej MIRBUD. Na koniec 2021r. zakończony został proces reorganizacji Spółki polegający na zakupie przez ten podmiot znaczących nieruchomości komercyjnych

funkcjonujących do tej pory w ramach pozostałych Spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD. Nabycie tych nieruchomości sfinansowane zostało głównie poprzez podniesienie kapitałów własnych Spółki Marywilska.

Od początku 2022r. Spółka zarządza portfolio nieruchomości inwestycyjnych obejmującym:

- - Kompleks Handlowy MARYWILSKA 44, położony w Warszawie (dzielnicy Białołęka) przy ul. Marywilska 44, w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62.126 m² oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12.084 m². Łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmuje 74.210m² powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.
- - Zespołu nieruchomości o przeznaczeniu logistyczno-magazynowym położonych w Ostródzie, ul. Grunwaldzkiej 55 bezpośrednio przy zjeździe z trasy S5 łączącej Gdańsk i Warszawę. Powierzchnia użytkowa nieruchomości to 56 800 m², a powierzchnia najmu 44 919 m². Nieruchomość nabyta została częściowo na koniec 2020r. i na początku 2021r. Celem nabycia nieruchomości było rozszerzenie prowadzonej działalności o najem powierzchni magazynowo-logistycznych.
- - Nieruchomości handlowej położonej w Starachowicach z przeznaczeniem pod wynajem dla znanej sieci typu Dom i Ogród. Łączna wewnętrzna powierzchnia najmu nieruchomości wynosi 4 071 m². Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m² oraz parking zewnętrzny. Nabycie nieruchomości nastąpiło w listopadzie 2021r.
- - Nieruchomości stanowiącej park handlowy wraz z niezbędną infrastrukturą i parkingiem położony w Rumii. Obiekt obejmuje 6 lokali handlowo-usługowych o łącznej powierzchni najmu 2 982 m². Nabycie nieruchomości nastąpiło w grudniu 2021r.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości handlowych.

Podstawowym obszarem działalności Spółki jest najem powierzchni w obiektach handlowo-usługowych. Spółka zarządza kompleksem handlowym położonym w Warszawie przy ul. Marywilskiej, w skład którego wchodzi:

- **Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 z 1 348 lokalami handlowymi o pow. od 20 m² do 1.870 m²**

Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 to projekt, który funkcjonuje na mapie handlowej Warszawy od 11 lat. Charakteryzuje się dużą liczbą stosunkowo małych podmiotów handlowych, w znacznej części z bardzo wyspecjalizowaną ofertą handlową. Dzięki zlokalizowaniu wszystkich niewielkich podmiotów pod jednym dachem dużego centrum handlowego Spółka osiąga efekt skali, który pozwala na zaangażowanie odpowiednich środków nie tylko na utrzymanie obiektu, ale też na wspólną reklamę, transport klientów itp. Obecnie w strukturze najemców CH MARYWILSKA 44 największą grupę stanowią najemcy z branży mody (65%), kolejne kategorie to: usługi (8%), gastronomiczna (11%), spożywcza (9%), wyposażenie wnętrz (3%), rekreacja (4%).

- **Park Handlowy MARYWILSKA 44 z 17 lokalami handlowymi o pow. od 80 m² do 1.173 m²**

Otwarty w 2017 r. **Park Handlowy MARYWILSKA 44** zdywersyfikował istniejącą ofertę modową promując artykuły dla domu i ogrodu, a także rozszerzył istniejącą strefę rekreacyjno – sportową. W gronie najemców są: PSB Mrówka, JYSK, DYWANELLA, Black Red White, MediaEkspert, JETA Łazienki, Galeria Dobrych Mebli, JUMP ARENA Park Trampolin, LONIA Papugarnia, PRO Rowery, PRESTIŻOWY DOM, ROMAX Podłogi, Żabka, BIG SALE .

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w latach 2020-2021 został silnie dotknięty wybuchem pandemii wirusa COVID-19 i związanymi z nią ograniczeniami w zakresie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. W miarę luzowania obostrzeń covidowych w ciągu

roku 2021r Spółka mogła prowadzić działalność w pełnej skali. W rezultacie od początku 2022r. Spółka odnotowało wzrost liczby osób odwiedzających Kompleks Handlowy do poziomów sprzed wybuchu pandemii. Umożliwiło to powrót do umownych stawek czynszowych. Obecnie Spółka odnotowuje rekordowe poziomy odwiedzalności Kompleksu Handlowego na co wpływ mają przede wszystkim takie czynniki jak:

- brak ograniczeń covidowych i zwiększona chęć konsumentów do dokonywania zakupów na żywo, a nie on-line,
- napływ do Warszawy znaczącej liczby uchodźców z Ukrainy stanowiących obecnie rosnącą grupę klientów Kompleksu Handlowego,
- wysoki poziom inflacji przyczyniający się do poszukiwania przez konsumentów towarów i usług w niższych cenach, niż w tradycyjnych galeriach handlowych.

Powyższe czynniki spowodowały, że w pierwszej połowie 2022r. Spółce udało się utrzymać wysokie poziomy komercjalizacji swoich obiektów handlowych, które na dzień 30.06.2022r. wyniosły odpowiednio:

- poziom komercjalizacji CH Marywilska 44 wyniósł 94 %
- poziom komercjalizacji Parku Handlowego Marywilska 44 wyniósł 99 %
- poziom komercjalizacji Parku Handlowego w Rumi wyniósł 100%,
- poziom komercjalizacji obiektu handlowego w Starachowicach wynosi 100%.

W pierwszej połowie 2022 r. Spółce udało się pozyskać nowych najemców w branżach takich jak odzież i tekstylia, obuwie, salony kosmetyczne, artykuły wyposażenia wnętrz – sieć Black Red White.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości magazynowo - logistycznych.

Najem nieruchomości na cele magazynowo-logistyczne stanowi stosunkowo nowy segment działalności Spółki. Rozszerzenie działalności o ten segment miało głównie na celu poszerzenie źródeł przychodu o strumienie odporne na sytuację związaną z wirusem COVID-19. W rezultacie częściowo w grudniu 2020r. i częściowo w lutym 2021r. Spółka nabyła od podmiotu z Grupy Kapitałowej MIRBUD kompleks 6 hal zlokalizowanych w Ostródzie przy trasie S7 pomiędzy Warszawą a Gdańskiem.

Łączna powierzchnia nieruchomości to 12,8 ha, zaś łączna powierzchnia zabudowy obejmującej hale, zaplecze konferencyjno-targowe oraz zaplecze techniczne to ponad 56 700 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia przeznaczona na wynajem wynosi 49 300 m².

Na terenie hal możliwe jest prowadzenie działalności magazynowej, produkcyjnej, wystawienniczej oraz konferencyjnej. Na koniec czerwca 2022r. poziom komercjalizacji obiektu wyniósł 84% (wzrost o 8 pp w stosunku do stanu na 31.12.2021r). Głównymi najemcami obiektu są spółki działające w branży meblarsko-handlowej oraz podmioty działające w branżach rekreacyjnej i handlowej.

JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji

Aktualnie Spółka nie prowadzi aktywnej działalności operacyjnej. W ramach prowadzonej reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD w 2021 roku należąca do spółki nieruchomość w Starachowicach została sprzedana do Marywilska 44 Sp. z o.o.,

4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Grupa Kapitałowa MIRBUD realizuje strategię dotyczącą ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych opisaną w raporcie z działalności niefinansowej opublikowanym z Raportem Rocznym za 2021 r. Strategia Grupy w tym zakresie jest dostępna na stronie internetowej: <https://mirbud.pl/media/asset/8fb2334c5cc4ff348daae341d680b1c666e36df0e44591229aac5395095169b5.pdf>

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy Kapitałowej MIRBUD za pierwsze półrocze 2022 roku w porównaniu do pierwszego półrocza roku 2021 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2022 - 30.06.2022 oraz 01.01.2021 - 30.06.2021 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
	01.01.2022 - 30.06.2022	w %	01.01.2021 - 30.06.2021	w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	1 279 807	94,7%	772 821	88,6%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	168 756	13,2%	161 677	20,9%
- budynki produkcyjne, usługowe.	416 359	32,5%	144 424	18,7%
- roboty inżynieryjno-drogowe	694 692	54,3%	466 721	60,4%
Działalność deweloperska	29 843	2,2%	64 040	7,3%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	27 146	2,0%	17 039	2,0%
Pozostałe	14 293	1,1%	18 660	2,1%
SUMA	1 351 089	100%	872 560	100%

Wartość przychodów Grupy w I półroczu 2022 roku względem I półrocza 2020 roku uległa podwyższeniu o 55%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie wyższych przychodów ze sprzedaży usług budowlano – montażowych (wzrost o 60% r/r) głównie w segmencie budynków produkcyjnych i usługowych (wzrost o 188% r/r) i robót inżynieryjno – drogowych (wzrost przychodów ze sprzedaży o ok. 49% r/r).

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy, która uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 95% całości sprzedaży (wzrost udziału w całości przychodów Grupy o 6,1 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 54% tych usług (spadek udziału w przychodach o 6,1 p.p.) oraz budynków w segmencie budynków produkcyjnych i usługowych generujących ok. 32,5% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 13,8 p.p. rok do roku).

Przychody z działalności deweloperskiej uległy zmniejszeniu o 53%, a dodatkowo z uwagi na wzrost skali działalności Grupy udział tych przychodów w przychodach ogółem uległ obniżeniu o ok. 5,1 p.p..

W pierwszym półroczu 2022 roku JHM DEVELOPMENET S.A. sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 63 lokale mieszkalne i domy jednorodzinne.

Obniżenie o przychodów ze sprzedaży w segmencie deweloperskim wynikało z harmonogramu realizowanych inwestycji deweloperskich oraz zmiany koniunktury na rynku mieszkaniowym. Na dzień 30.06.2022r Spółka posiada do sprzedaży 50 gotowych lokali mieszkalnych – 33 mieszkania w budynkach wielorodzinnych i 17 domów jednorodzinnych.

W IV kwartale 2022r zostaną oddane do użytkowania i nastąpi przeniesienie własności ok. 410 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku i Zakopanym.

Od pierwszego półrocza 2022r. działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej realizowana jest niemalże w całości przez Spółkę Marywilka 44. Przychody Grupy z wynajmu

nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2022 r. uległy podwyższeniu ok. 59%, a ich udział w całości przychodów ze sprzedaży nie uległ zmianie. Zmiana ta nastąpiła głównie na skutek zniesienia obostrzeń związanych z wirusem COVID-19.

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w ubiegłym roku został silnie dotknięty wybuchem pandemii wirusa COVID-19, co przełożyło się na niższe przychody i słabe wyniki segmentu w tym okresie. Pierwsze półrocze 2021 r. przyniosło jednak znaczący wzrost liczby odwiedzających centra handlowe. Tym samym liczba klientów w obiektach zarządzanych przez spółkę Marywilska 44, w tym przede wszystkim obiektu w Warszawie wróciła, a nawet przekroczyła wyniki sprzed wybuchu pandemii. Umożliwiło to fakturowanie najemców zgodnie ze stawkami umownymi, bez udzielania rabatów w czynszach, co przełożyło się pozytywnie na poziom przychodów ze sprzedaży segmentu. Ponadto duży ruch na terenie kompleksu handlowego w Warszawie umożliwił zwiększenie poziomu komercjalizacji oraz dalszą dywersyfikację bazy najemców.

Segment najmu nieruchomości magazynowych, realizowany w ramach nieruchomości w Ostródzie, to nowy obszar działalności Spółki Marywilska 44. Spółka w ubiegłym roku zrealizowała szereg działań mających na celu dostosowanie obiektu w Ostródzie do prowadzenia tego typu działalności, co umożliwiło osiągnięcie wskaźnika komercjalizacji obiektu na koniec bieżącego półrocza na poziomie 84%. Wpływy z najmu nieruchomości magazynowych stanowią nowy strumień przychodów Spółki (ok. 12% przychodów segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych pochodzi z najmu nieruchomości na cele magazynowe).

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- zaawansowanej fazy realizacji kontraktów drogowych m.in. budowy fragmentu autostrady A-1, fragmentu drogi ekspresowej S-1 (obejście Węgierskiej Górki), obwodnica Olesna;
- znaczącej dynamiki ilości i wartości krótkoterminowych projektów hal magazynowych i logistycznych realizowanych głównie dla Spółek z Grupy Panattoni (Spółka pozyskała w I połowie 2022 do realizacji w ww. segmencie 19 kontraktów o łącznej wartości ok. 1,2 mld zł);
- zniesienia ograniczeń związanych z pandemią COVID-19 powodujących obniżenie przychodów w segmentach wynajmu nieruchomości inwestycyjnej;
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. inwestycji developerskich w Łodzi, Bydgoszczy, Zakopanym, (przychody ok. 41 mln zł podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych, prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2022 - 30.06.2022 oraz 01.01.2021 - 30.06.2021 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2022 - 30.06.2022	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2021 - 30.06.2021	Rentowność sprzedaży w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	76 864	6,0%	66 419	8,6%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	5 880	3,5%	13 269	8,2%
- budynki produkcyjne, usługowe	27 875	6,7%	19 825	13,7%
- roboty inżynierijno-drogowe	43 109	6,2%	33 325	7,1%
Działalność deweloperska	8 565	28,7%	15 372	24,0%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	16 811	61,9%	7 314	42,9%
Pozostałe	606	4%	124	0,7%
SUMA	102 846	7,61%	89 229	10,2%

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy na sprzedaży we wszystkich segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w I półroczu 2022r. względem I półrocza 2021r. uległa obniżeniu o 2,6 p.p., co wynikało głównie z obniżenia się rentowności w podstawowym segmencie działalności Grupy - usługach budowlano – montażowych (spadek poziomu rentowności o 2,6 p.p.).

Na uwagę zasługuje fakt, że pomimo postępującemu w roku 2022 wzrostowi cen materiałów i usług podwykonawczych wynikającym z konfliktu na Ukrainie Spółce udało się utrzymać wysoki poziom rentowności w segmentach robót inżynieryjno – drogowych i budynków produkcyjnych i usługowych. Spadek rentowności w segmencie budynków użytku publicznego, wynikał sytuacji rynkowej i braku zapisów waloryzacyjnych w umowach z Zamawiającymi publicznymi.

Pozytywny wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach będzie miało zwiększenie progu waloryzacyjnego dla realizowanych na zlecenie GDDKiA kontraktów drogowych do wysokości 10% ceny kontraktowej, a także negocjowana z Zamawiającymi publicznymi przy obiektach kubaturowych możliwość wprowadzenia do umów o roboty budowlane klauzul waloryzacyjnych.

Stabilizowanie wyników Grupy działającej głównie na rynku budowlanym odbywa się poprzez dywersyfikację jej działalności, a w szczególności poprzez wysoką rentowność sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej i stopniowo zwiększającej się po okresie pandemii rentowności działalności związanej z wynajmem nieruchomości.

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

- podmioty komercyjne,
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych.

W pierwszym półroczu 2022 dawało się odczuć znaczną niestabilność rynku głównie za sprawą konfliktu na Ukrainie i wstrzymania wypłaty środków z Unii Europejskiej w ramach Krajowego Planu Odbudowy.

Niestabilny poziom cen materiałów i usług, a także wzrost agresywnej konkurencji pomiędzy Wykonawcami w perspektywie średnio i długookresowej może negatywnie wpłynąć na rentowność kontraktów realizowanych w 2022 roku i latach późniejszych, a zawieranych w oparciu o poziom cen nieuwzględniający wzrostów kosztów realizacji.

Emitent dąży do minimalizacji tego ryzyka poprzez dywersyfikację portfela zamówień m.in. Spółka realizuje również krótkoterminowe, wysokomarżowe kontrakty budowy obiektów magazynowych i przemysłowych oraz kontrakty w segmencie mieszkaniowych dla podmiotu zależnego JHM DEVELOPMENT S.A., przy jednoczesnym zabezpieczaniu cen materiałów i usług na początkowym etapie realizacji długoterminowych kontraktów z jednostkami z sektora publicznego.

Realizowane umowy na budowę obiektów użyteczności publicznej i dróg charakteryzują się długim terminem realizacji, a marże dla tych kontraktów zostały skalkulowane przed okresem wystąpienia pandemii COVID-19 i konfliktu na Ukrainie. Spółka również wtedy zawarła umowy z kluczowymi podwykonawcami i dostawcami materiałów.

W dniu 22 lipca Emitent zawarł aneksy do umów ze Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie. Przedmiotem zawartych aneksów jest zwiększenie maksymalnego

limitu waloryzacji dla robót kontraktowych z 5 do 10 procent Zaakceptowanej Kwoty Kontraktowej. Aneksy dotyczą następujących kontraktów:

- Budowa drogi S1 Kosztowy – Bielsko-Biała. Odcinek III – Dankowice – węzeł Suchy Potok (z węzłem);
- Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz – Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód;
- Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części: Część nr 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej. Zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem);
- Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12;
- Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód).

Spółka w chwili obecnej negocjuje również wprowadzenie zapisów waloryzacyjnych do umowy z trzema Zamawiającymi publicznymi, a w najbliższym czasie przystąpi do negocjacji z kolejnymi trzema. Zarząd ocenia szanse na uzyskanie waloryzacji kontraktów publicznych na budowę budynków użytku publicznego jako wysokie.

Zgodnie z zdaniem Prokuratury Generalnej RP z lipca 2022r „gwałtowne, zdecydowanie przewyższające dotychczasowe trendy rynkowe i nieprzewidywalne zmiany cen materiałów i robót budowlanych obserwowane obecnie w Polsce w wyniku wojny w Ukrainie pozwalają na dokonanie zmiany umowy na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 4 nPZP (art. 144 ust. 1 pkt 3 dPZP). (...)

(...) Zmiana umowy może przybrać formę zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy, wprowadzenia do umowy klauzuli waloryzacyjnej (określającej limit waloryzacji), lub zmiany dotychczasowej klauzuli, np. przez podwyższenie wcześniej przyjętego limitu waloryzacji. Zmiana wynagrodzenia jest możliwa również wtedy, gdy zamawiający przewidział klauzulę waloryzacyjną i jest ona niewystarczająca do zniwelowania niemożliwych do przewidzenia skutków spowodowanych zmianą okoliczności realizacji umowy”

Wypełniony portfel zamówień, wysoki udział kontraktów publicznych, częściowe zabezpieczenie cen materiałów i usług oraz długoterminowy charakter powyższych kontraktów sprawiają, iż MIRBUD S.A. znajduje się w dość bezpiecznym położeniu w panującym burzliwym otoczeniu makroekonomicznym.

Od stycznia do sierpnia br. Spółka złożyła oferty w 132 postępowaniach niepublicznych i 20 przetargach publicznych. Wartość złożonych ofert 11.699 tys. zł netto. W tym czasie podpisano 17 umów na kwotę 1.465 333 tys. zł

Spółka osiągnęła w pierwszej połowie 2022r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA (43%) podmioty z Grupy Kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 52%),

KOBYLARNIA S.A.

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

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

Zdecydowana większość przychodów Spółka osiągnęła z tytułu usług budowlanych realizowanych na zlecenie podmiotów z sektora publicznego (głównie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad).

Na koniec okresu sprawozdawczego Kobylarnia S.A. posiada wypełniony portfel zamówień na lata 2022-2025 o łącznej wartości powyżej blisko 2 mld zł netto.

Do końca czerwca 2022 roku Spółka wzięła udział w 25 przetargach oraz podpisała 5 umów.

JHM DEVELOPEMENT S.A.

Ze względu na obszar działania JHM DEVELOPEMENT S.A. można mówić o dużym zróżnicowaniu odbiorców produktów Spółki. Nabywcy lokali mieszkalnych, stanowią różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych,

Ze względu na dużą liczbę odbiorców nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług spółek Grupy.

MARYWILSKA 44 sp. z o.o.

Segment najmu nieruchomości na cele handlowe

W zakresie najmu na cele handlowo-usługowe główna działalność spółki obejmowała zarządzanie kompleksem handlowym MARYWILSKA 44 oraz mniejszymi obiektami handlowymi w Starachowicach oraz Rumii.

Z uwagi na wielkość obiektu w Warszawie w porównaniu do pozostałych nieruchomości o przeznaczeniu handlowym głównym rynkiem działalności spółki pozostaje teren Warszawy i okolic. Strategia rozwoju Spółki przewiduje jednak współpracę z podmiotami działającymi zarówno na rynku stołecznym, jak i w skali ogólnopolskiej. Odbiorców usług oferowanych przez Spółkę, jakimi są usługi najmu można podzielić na dwie grupy:

- prowadzących działalność małych podmiotów gospodarczych
- podmioty prowadzące sieć handlową, działające w skali kraju lub regionalnie

Ze względu na dużą liczbę potencjalnych najemców zarówno na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44, jak i parku handlowego w Rumi oraz różnorodność oferowanych przez nich towarów i usług nie występuje bezpośrednie uzależnienie Spółki od żadnego z odbiorców.

W przypadku pawilonu handlowego w Starachowicach najem skierowany jest wyłącznie do jednego najemcy z branży dom i ogród. Jednakże w przypadku rozwiązania umowy z tym najemcom nie ma przeszkód do zawarcia umowy z inną dużą siecią handlową działającą w tej lub innej branży (np. w obszarze sprzedaży produktów spożywczych lub elektronicznych).

Podsumowując w ramach swojej oferty Spółka oferuje usługi wynajmu lokali użytkowych na działalność handlową, gastronomiczną, usługową oraz rozrywkową. Celem Spółki jest skuteczne pozyskiwanie oraz zaspokajanie rosnących potrzeb potencjalnych klientów.

Równocześnie, pomimo zdecydowanej poprawy sytuacji będącej wynikiem pandemii wirusa COVID-19, Spółka prowadzi szereg działań mających na celu utrzymanie dobrych, długofalowych relacji z najemcami. Ma to zapewnić minimalną rotację najemców dzięki wcześniejszemu reagowaniu na ich potrzeby oraz zmiany zachodzące na rynku, a tym samym zapewnić możliwie najwyższy poziom komercjalizacji w długim okresie.

Segment najmu nieruchomości na cele magazynowe

W związku z nabyciem nieruchomości o przeznaczeniu magazynowym położonej w Ostródzie, przy trasie S7 od grudnia 2020 r. Spółka stała się uczestnikiem nowego rynku najmu nieruchomości magazynowych. Odbiorcami Spółki tym samym stały się takie podmioty jak:

- Podmioty gospodarcze prowadzące działalność przemysłową poszukujące przestrzeni dla celów magazynowych,

- Podmioty świadczące usługi logistyczne i transportowe poszukujące powierzchni umożliwiającej realizację swojej podstawowej działalności – sortowania, przechowywanie, magazynowanie,
- Podmioty działające w branży handlowej poszukujące przestrzeni do przechowywania i magazynowania towaru,
- Inne podmioty poszukujące powierzchni m.in. na cele świadczenia usług w branży rozrywkowej i rekreacji, produkcji lekkiej i innych usług.

Obecnie poziom komercjalizacji nieruchomości w Ostródzie wyniósł 84%. Głównym najemcom nieruchomości w Ostródzie jest Spółka działająca w branży produkcji mebli i wyposażenia wnętrz. Przedmiotowa spółka wykorzystuje wynajętą przestrzeń na cele magazynowania swoich produktów. Pozostali główni najemcy działają w branży rozrywkowej, sportowej oraz produkcyjnej.

Marywilka 44. Sp. z o. o. prowadzi obecnie działania zmierzające do komercjalizacji pozostałej powierzchni w ramach obiektu. Dostępne przestrzenie mogą zostać wykorzystane dla celów działalności logistycznej i magazynowej, handlowej i rozrywkowej. Spółka dysponuje również przestrzeniami biurowymi i rekreacyjnymi.

Z uwagi na obecną sytuację gospodarczą pozyskanie nowych najemców jest utrudnione. W związku z powyższym Spółka wykazuje elastyczne podejście w zakresie możliwości najmu wskazanych przestrzeni, dostosowania obiektu do wymaganych parametrów technicznych lub co do warunków umownych.

Celem Spółki pozostaje pozyskanie długoterminowych, rzetelnych najemców dla całej powierzchni dostępnej w ramach obiektu położonego w Ostródzie.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.6.2. Dostawcy

MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A.



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

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

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

- ocenę zdolności podwykonawcy do zrealizowania usługi w zakresie i terminie wymaganym przez klienta;
- precyzyjne określenie wymagań dotyczących zamawianego materiału/towaru/usługi.

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

Spółki zawierają długoterminowe umowy z kluczowymi dostawcami materiałów (asfalt, stal, cement) zapewniających dostawę materiałów w korzystnych cenach stałych lub z częściową partycypacją w ich ewentualnym wzroście dla najważniejszych kontraktów infrastrukturalnych.

Podobnie umowy z kluczowymi podwykonawcami zawierane są na początkowym etapie realizacji kontraktu przy utrzymaniu cen ofertowych uzyskanych w procesie wyceny i ofertowania kontraktu.

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółek pochodzili głównie z rynku krajowego.

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

JHM DEVELOPMENT

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Spółka w prowadzeniu swojej działalności korzysta z usług zewnętrznych podmiotu do świadczenia usług utrzymania posiadanych nieruchomości tj. m.in.: usług ochrony, sprzątania, obsługi technicznej i serwisowej, usług dodatkowych wspomagających działania marketingowe oraz usług budowlanych. Dzięki wnikliwej analizie, przemyślanej, sprawdzonej i konsekwentnej realizacji udało się wypracować solidną współpracę z dostawcami o ugruntowanej pozycji na rynku, którzy spełniają ściśle określone wymogi stawiane przez Spółkę.

Przy wyborze dostawców wyżej wymienionych usług przedstawiciele Spółki przeprowadzają negocjacje handlowe na dostawy poszczególnych usług oraz zakupu materiałów i usług niezbędnych do prowadzenia działalności Spółki. Spółka współpracuje z szeregiem podmiotów na polskim rynku w oparciu o długoterminowe umowy.

Natomiast główni dostawcy mediów, w tym gazu oraz energii elektrycznej oceniani są w szczególności wg kryterium poziomu cen i terminu płatności, zdolności dostawcy do realizowania wymaganych zapotrzebowani (w tym dostępności sieci).

W związku ze znaczną konkurencją na rynku polskim na ww. dostawców nie występuje uzależnienie od żadnego z nich. Na rynku polskim funkcjonuje znaczna konkurencja w usługach, z których korzysta Spółka. W ocenie Zarządu Spółki żaden z dostawców nie jest w stanie negatywnie wpłynąć bezpośrednio i pośrednio na realizację rozwoju gospodarczego Spółki. Zapewnia to gwarancje realizacji świadczonych usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnienie ciągłości dostaw.

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A. Dostawcy Spółek są z rynku krajowego i nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

4.7. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD

Od dnia 16 maja 2022 roku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 12 maja 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1027) odwołuje się na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Jednocześnie ogłasza się stan zagrożenia epidemicznego, który będzie aktualny do odwołania. Zniesienie stanu epidemii rząd uzasadnia poprawą stanu epidemiologicznego w Polsce, zmniejszeniem gwałtownego rozprzestrzeniania się zakażeń i zmniejszeniem liczby osób hospitalizowanych.

MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A.

Wystąpienie pandemii koronawirusa COVID-19 nie wpłynęło znacząco na działalność spółek MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A. Pomimo spowolnienia gospodarczego w sektorze przemysłu i usług rządzący nie zdecydowali się na wprowadzenie rygorystycznych ograniczeń w budownictwie, które charakteryzuje się mniejszym ryzykiem przenoszenia wirusa przez pracowników budowlanych wykonujących prace na zewnątrz. Załamanie gospodarcze będące następstwem wprowadzenia restrykcji sprawiło, iż to właśnie sektor budownictwa został uznany za tę gałąź gospodarki, która pozostaje kołem zamachowym niwelującym skutki kryzysu.

W wyniku wystąpienia stanu pandemii obie spółki zanotowały wprawdzie nieznaczne opóźnienia w łańcuchu dostaw na niektórych budowach, jednakże nie wpłynęły one na przesunięcia terminów określonych w harmonogramach prac.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wprowadzenie stanu epidemii nie spowodowało w żaden sposób konieczności ograniczenia działalności JHM DEVELOPMENT S.A., jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w jej ofercie. Wydłużeniu uległy procedury kredytowe związane z udzielaniem kredytów hipotecznych jak również okresy wydawania przez organy państwowe decyzji administracyjnych niezbędnych w do rozpoczęcia i prowadzenia procesów inwestycji deweloperskich. Pomimo tych utrudnień przez cały okres 2021 utrzymywał się korzystny trend zakupowy na rynku mieszkaniowym.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest zauważalne bezpośrednie zagrożenie dla działalności JHM DEVELOPMENT S.A., a wpływ pośredni jest obecnie bardzo trudny do oceny. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje sytuację rynkową, dostosowując strategię działania do warunków zewnętrznych.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Lata 2020 i 2021 były okresem szczególnym w historii działalności tej spółki, z uwagi na rozwój pandemii wirusa COVID-19 i związane z nią ograniczenia w działalności gospodarczej, które przełożyły się na wyniki finansowe Spółki w tym okresie.

Pierwsze półrocze 2022 r. było pierwszym okresem od czasu wybuchu pandemii wolnym od obostrzeń z nią związanych. Jednocześnie niski poziom zakażeń przełożył się pozytywnie na liczbę osób

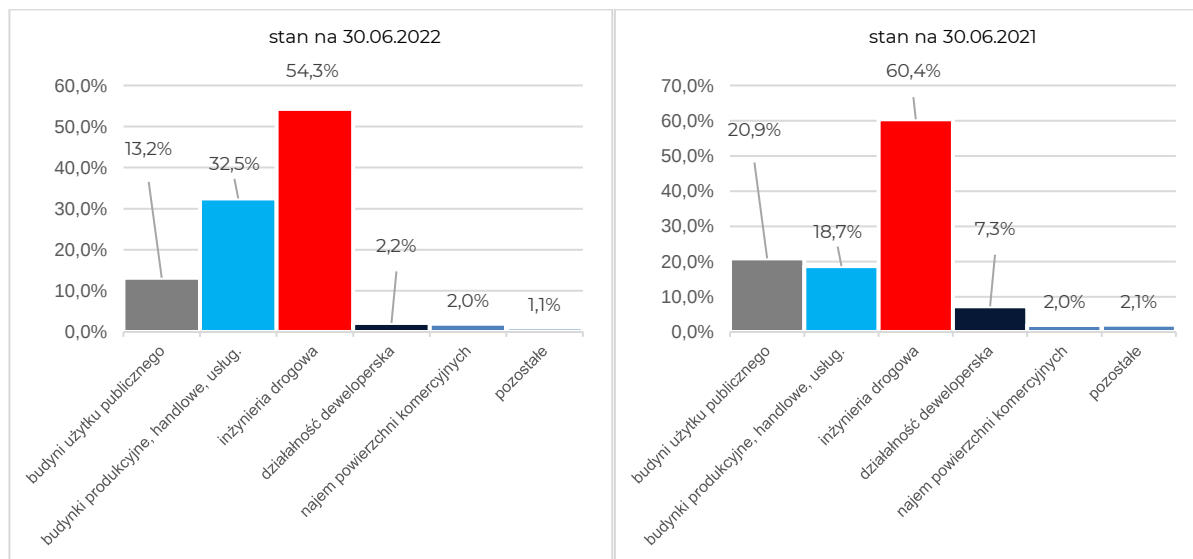
odwiedzających obiekty handlowe, którymi zarządza Spółka. Umożliwiło to pełną realizację umów najmu, których stroną jest Spółka i rezygnację z rabatów udzielanych w ubiegłych latach najemcom powierzchni handlowych i rekreacyjnych. Przełożyło się to pozytywnie zarówno na poziom przychodów realizowanych przez Spółkę, jak i na jej rentowność.

Wirus COVID-19 w latach ubiegłych, jak i w tym półroczu nie wpłynął natomiast na działalność Spółki w zakresie najmu powierzchni magazynowej. Działalność ta nie była objęta obostrzeniami, a tym samym umowy najmu tego segmentu są realizowane bez zakłóceń.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje liczbę zakażeń oraz działania legislacyjne związane z potencjalną nową falą pandemii. Rosnąca liczba zakażeń może przełożyć się zarówno na rządowe ograniczenia w zakresie działalności centrów handlowych, jak i na spadek liczby osób odwiedzających te obiekty z uwagi na obawy przed zakażeniem. Na ten moment nie sposób przewidzieć wpływu pandemii na działalność Spółki w obszarze nieruchomości handlowych. Spółka natomiast jest przygotowana do podejmowania szeregu działań mających na celu mitygowanie skutków ewentualnych obostrzeń, jak i zaleceń związanych z COVID-19.

4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD

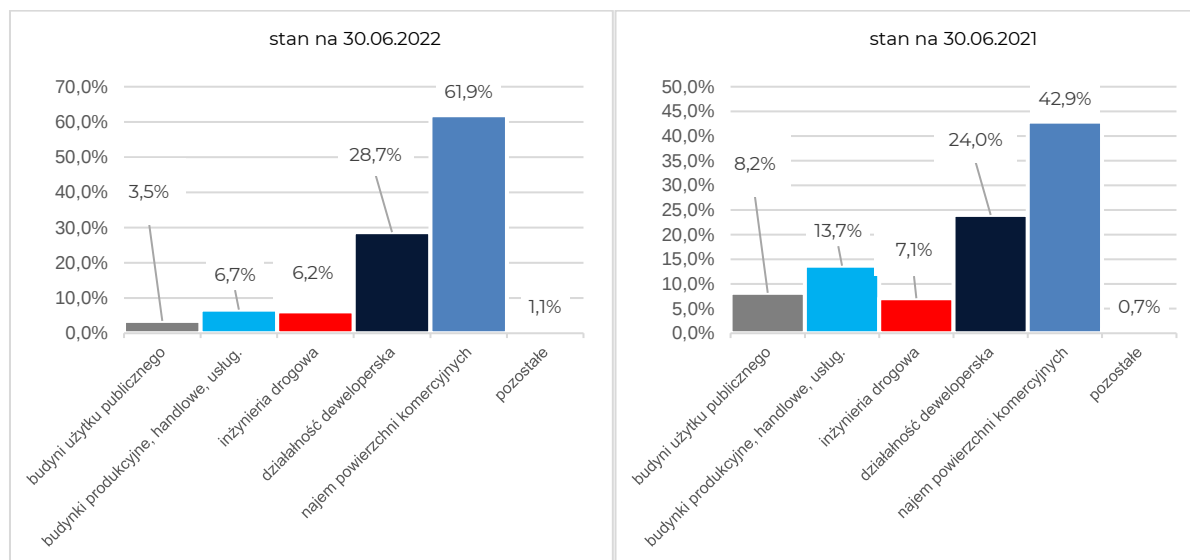
W pierwszej połowie 2022 roku dominującą w przychodach Grupy Kapitałowej MIRBUD była sprzedaż robót inżynieryjno – drogowych (ok. 54% przychodów), następnie Grupa realizowała roboty związane ze wznoszeniem budynków magazynowych i produkcyjnych (32% przychodów), budynków użytku publicznego oraz marginalnie – budynków mieszkalnych realizowanych wyłącznie dla spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. (w zestawieniu wyłączone z konsolidacji). Pozostałe segmenty działalności Grupy, tj. segment deweloperski oraz najmu powierzchni komercyjnych stanowiły po 2% udziałów w przychodach. Ogółem sprzedaż usług budowlano – montażowych stanowi 94,7% udziału w przychodach. Pod tym względem struktura przychodów GK MIRBUD uległa zmianie względem pierwszej połowy 2021 roku.



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

W pierwszym półroczu br., na skutek wzrostu cen surowców i materiałów budowlanych rentowność sprzedaży usług budowlano – montażowych Grupy uległa obniżeniu do 6% względem 8,6% w

analogicznym okresie 2021 roku. Wzrosła natomiast rentowność działalności w segmencie deweloperskim i najmu powierzchni komercyjnych.



Segment budowlano – montażowy

MIRBUD S.A.

W poprzednich latach MIRBUD S.A. była spółką rozpoznawalną przede wszystkim na rynku generalnych wykonawców realizujących inwestycje budownictwa przemysłowego. Od 2019 roku zakres działalności uległ znacznemu rozszerzeniu. Spółka, działając w konsorcjum ze spółką zależną KOBYLARNIA S.A. realizuje kontrakty budownictwa drogowego na terenie całego kraju. Wartość kontraktów pozostała do realizacji na dzień 30 czerwca br. wyniosła 5,8 mld złotych a okres realizacji rozciąga się do roku 2026. Zestawienie dominującego udziału długoterminowych kontraktów drogowych, prestiżowych kontraktów kubaturowych budownictwa użyteczności publicznej oraz krótkoterminowych, wysokorentownych kontraktów budownictwa przemysłowego, zapewniają Grupie Kapitałowej przychody w kolejnych latach na stabilnym, porównywalnym poziomie.

Od 1 stycznia do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka wzięła udział w 132 postępowaniach niepublicznych i 20 przetargach publicznych. Wartość złożonych ofert: 11 698 653 940,03 zł netto. W tym czasie podpisano 17 umów na kwotę 1 465 332 909,91 zł.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfolio MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2022 i lata następne wynosi ok. 3,4 mld złotych.

KOBYLARNIA S.A.

Spółka dysponuje stabilnym i bezpiecznym portfelem zamówień na lata 2022-2026. Do chwili sporządzenia raportu Kobyłarnia S.A. posiada podpisane kontrakty budowlane, których wartość pozostałej sprzedaży wynosi ponad 2,4 mld. zł. netto. W swoim portfolio Spółka posiada umowy na realizację kontraktów w formule buduj oraz projektuj i buduj na terenie całej Polski, dla których głównym zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich. Obecnie większość projektów jest w fazie realizacji.

Spółka również aktywnie zabiega o nowe kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach. W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum firm w celu uczestnictwa w przetargach na usługi budowlano – montażowe. Do końca czerwca 2022 roku Spółka wzięła udział w 25 przetargach oraz podpisała 5 umów.

Czynnikami budowania wartości Spółki będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywnych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez efektywne wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania.

Segment deweloperski

JHM DEVELOPMENT S.A.

Cele rozwojowe Spółka zamierza osiągać poprzez dalsze zwiększanie skali działalności deweloperskiej - dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich, co umożliwia Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w poprzednim roku oraz trwające obecnie realizacje w miastach takich jak Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, liczących powyżej 300 000 mieszkańców, które charakteryzują się wyższym popytem oraz wyższymi jednostkowymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego typu zostały już zrealizowane w Katowicach – dwa etapy Osiedla *Twoja Dolina* oraz w Łodzi – osiedle domów jednorodzinnych *Osiedle Leśne*. Obecnie realizowane są projekty w Bydgoszczy, Łodzi, Gdańsku i Katowicach.

W ofercie Spółki, w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji, znajdowało się również 1 513 lokali w budownictwie wielorodzinnym, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 74,2 tys. m² PUM.

Na dzień 30.06.2022 r. w tych inwestycjach Spółka posiadała aktywnych 496 umów deweloperskich, natomiast

Bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 58,1 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju. Na lata 2022 – 2024 w oparciu o posiadany i ciągle rozbudowywany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 12 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 201 lokali o powierzchni użytkowej 107,1 tys. m² PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań w nowych lokalizacjach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach stopniowo zwiększać poziom sprzedaży lokali.

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 12 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2022-2024

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 365	164
2	KONIN, ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinna	7 800	158
3	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap I	1,3219	wielorodzinna	14 371	258
4	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,4416	apartamenty	2 249	83
5	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinna	7 600	165
6	KATOWICE, ul. Piaskowa	1,1438	wielorodzinna	15 000	320
7	SKIERNIEWICE, ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna	6 971	117
8	ŁÓDŹ, ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinna	8 300	173
9	SKIERNIEWICE ul. Nowobielańska	0,3803	wielorodzinna	4 500	90
10	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap I	1,8335	wielorodzinna	12 506	250
11	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap II	0,4364	wielorodzinna	6 320	121
12	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap II	2,2144	wielorodzinna	15 104	302
RAZEM		11,3174		107 086	2 201

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Przy planowaniu realizacji nowych inwestycji zakłada się posiadanie w ofercie szerokiej palety już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży, odpowiedniej liczby inwestycji w trakcie realizacji oraz gruntów pozwalających na uruchomienie nowych projektów na kolejnym etapie rozwoju.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

MARYWILSKA 44 sp. z o.o.

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2022- 2024 i w kolejnych latach to:

- Przebieg pandemii wirusa COVID-19 w Polsce i na świecie,
- Wprowadzone obostrzenia w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców centrum na skutek pandemii COVID,
- Zachowania konsumentów – potencjalna zmiana trendów zakupowych poprzez ograniczenie czasu spędzanego w galeriach handlowych,
- Utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA 44,
- Efektywna komercjalizacja centrum magazynowego w Ostródzie
- Napływ imigrantów z Ukrainy oraz z pozostałych krajów wschodnich przede wszystkim do Warszawy i okolic, przekładający się na wyższą liczbę osób odwiedzających kompleks handlowy MARYWILSKA 44.
- Sytuacja gospodarcza na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych i magazynowych,

- Poziom produkcji przemysłowej i aktywności ekonomicznej ludności przedkładający się na popyt na powierzchnie magazynową.

Strategia Spółki na najbliższe lata zakłada utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji kompleksu handlowego oraz dbanie o zachowanie struktury najemców zapewniających jak najszerszą bazę towarów i usług dostępnych na terenie kompleksu. Spółka podejmuje i będzie podejmować szereg działań mających na celu pozyskanie nowych najemców, w tym przede wszystkich z branż takich jak Dom i Ogród, usługi, rozrywka i rekreacja, wellness&beauty oraz spożywczej. Pozwoli to na dalsze uatrakcyjnianie oferty centrum i docieranie do szerszego grona potencjalnych klientów.

Jednocześnie Spółka stale monitoruje sytuację związaną z pandemią wirusa COVID-19. Dalszy wzrost zakażeń może wpłynąć zarówno na liczbę odwiedzających obiekty handlowe, jak i na urzędowe ich zamknięcie lub ograniczenie działalności. W celu ograniczenia skutków takich ewentualnych zdarzeń Spółka wypracowała procedury postępowania oraz komunikacji z najemcami minimalizujące negatywne efekty tych zdarzeń. Jednocześnie Spółka jest przygotowana do stosowania się do obostrzeń nakładanych w związku z pandemią.

W obszarze nowego segmentu działalności obejmującego najem powierzchni na cele magazynowe celem Spółki pozostaje pełna komercjalizacja obiektu i związane z tym jego pełne dostosowanie do wymagań najemców.

Spółka będzie nadal aktywnie zarządzać swoim bieżącym i przyszłym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu w celu zmaksymalizowania wydajności i efektywności operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększenia przychodów z najmu. Spółka zamierza zwiększyć wartość portfela nieruchomości poprzez zarządzanie swoimi aktywami

Działania te obejmują m.in.:

- poprawę wskaźników powierzchni wynajętych w kompleksie handlowym MARYWILSKA 44, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- doprowadzenie do wyższej, a docelowo pełnej komercjalizacji zakupionego obiektu magazynowego, położonego w Ostródzie, przy trasie S7,
- poprawę ściągłości należności poprzez utrzymanie dobrych relacji z najemcami i współpracę z nimi w celu poprawy ich wyników;
- podejmowanie starań w celu zapewnienia niskich i efektywnych kosztów poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości;
- optymalizację kosztów administracyjnych, jeżeli tylko będzie to możliwe;
- optymalizację kosztów finansowania poprzez zmniejszenie skali zadłużenia i jego refinansowanie, jeżeli będzie to tylko możliwe,
- systematyczne prowadzenie działań promocyjno-reklamowych zgodnych z wewnętrznym planem marketingowym, którego głównym celem jest wspieranie wynajmu lokali handlowych oraz utrzymanie wysokiego wskaźnika odpowiedzialności klientów,
- umocnienie pozycji lidera na warszawskim rynku nieruchomości handlowych.

Zarząd uważa, że długoterminowe aktywne zarządzanie nieruchomościami stanowi niezwykle ważny element strategii Spółki. Spółka będzie również wykorzystywała inne możliwości zwiększania wartości swojego biznesu, wraz z pojawianiem się takich możliwości. Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność ze środków własnych oraz przy wykorzystaniu kredytów bankowych. Wysokość pozyskanych środków finansowych jest wystarczająca na realizację postawionych i planowanych celów Spółki oraz zapewnia bezpieczeństwo finansowe Spółki w najbliższej przyszłości.

4.9. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych

Informacje na temat inwestycji Emitenta, w tym kapitałowych w jednostki powiązane znajduje się w Notach od 2 do 4 do Sprawozdania Skonsolidowanego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres od 01.01.2022-30.06.2022 r.

4.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Działalność budowlano-montażowa

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

W 2022r i latach kolejnych MIRBUD 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. Spółki z grupy świadczące usługi budowlano-montażowe planują w ramach zwiększenia potencjału sprzętowego odnowienie parku maszynowego oraz środków transportu, które znaczącą poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

Działalność deweloperska

W latach 2022 – 2023 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Katowicach, Łodzi, Gdańsku, Koninie, Żyrardowie, Sochaczewie, Bydgoszczy i Zakopanem, a także na zakupionych w roku 2021 i w poprzednich latach działkach położonych w: Gdańsku, Żyrardowie, a następnie w Skierniewicach, Katowicach i Poznaniu, dla których to lokalizacji obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego.

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

Działalność wynajmu powierzchni komercyjnych

Z uwagi na wprowadzony stan epidemiologiczny plany inwestycyjne Spółki dotyczące modernizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA zostały rozłożone na dłuższy okres umożliwiając ich realizację bez nadmiernych obciążeń finansowych. Spółka zgodnie z przyjętą strategią rozwoju realizuje i będzie realizowała następujące zadania inwestycyjne:

- kontynuację wymiany dotychczasowego oświetlenia wewnętrznego w budynku CH MARYWILSKA44 na oświetlenie LED
- kontynuacja wymiany dotychczasowego oświetlenia wewnętrznego w budynku CH MARYWILSKA44 na oświetlenie LED
- kontynuacja remontów bieżących w częściach wspólnych Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 (bieżące naprawy ścian, sufitów, malowanie),
- remont dachu, w tym wymiana warstwy izolacji termicznej dachu na wełnę mineralną nad częścią gastronomiczną CH MARYWILSKA 44,
- remonty bieżące i naprawa urządzeń klimatyzacyjnych zgodnie z zaleceniami i wnioskami wynikającymi z okresowych przeglądów,

- zapewnienie urządzeń i oznakowania oraz środków ochrony osobistej zgodnie z wytycznymi Głównego Inspektora Sanitarnego

Ponadto w zależności od sytuacji ekonomiczno-finansowej, uzależnionej głównie od obostrzeń związanych z COVID-19 dopuszcza się realizacji poniższych zadań na terenie kompleksu handlowego:

- modernizacja oświetlenia awaryjnego na terenie CH Marywilska 44,
- kontynuacja remontów bieżących w częściach wspólnych Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 (wymiana posadzek w hali B, malowanie),
- modernizacja systemu monitoringu wizyjnego CCTV,
- naprawa nawierzchni parkingu eco na wysokości hal A, B i C,
- wykonanie ogrodzenia terenów zewnętrznych,
- kontynuacja naprawy odwodnień liniowych na parkingu na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44,

Nabycie nieruchomości w Ostródzie z przeznaczeniem pod najem powierzchni magazynowej wiąże się z koniecznością zaadaptowania do tej funkcji. Obiekt jest wysokiej klasy, w bardzo dobrym stanie technicznym, jednak jego podstawowe i pierwotne przeznaczenie było pod prowadzenie działalności targowo-wystawienniczej. W związku z powyższym w pierwszym półroczu 2021 r. Spółka poniosła wydatki związane z adaptacją obiektu do celów magazynowych.

Pozostałe nakłady na poczet dostosowania zakupionych nieruchomości do działalności polegającej na magazynowaniu nie są już tak wysokie i będą pokrywane z przychodów pochodzących z najmu powierzchni w ramach nieruchomości położonej w Ostródzie. Obecnie Spółka będzie się skupiała na projektach dotyczących funkcjonowania kompleksu handlowego i optymalizacji kosztowej działań.

4.11 Czynniki ryzyka

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyko epidemiologiczne	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	wysoki	średni
Zewnętrzne ryzyko finansowe	zmiany stóp procentowych	wysokie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	średnie	wysoki	wysoki

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki w perspektywie średnio - i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie dalszego trwania bądź rozprzestrzeniania się konfliktu, co może się przełożyć na wyniki finansowe Grupy.

- w obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na konflikt. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do pogorszenia się wyniku finansowego realizowanych

kontraktów oraz opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:

- ograniczeniem dostępności i wzrostem cen materiałów budowlanych, paliw, usług, urządzeń;
- przerwaniem łańcuchów dostaw;
- dynamicznym wzrostem cen kluczowych nośników energetycznych tj. ropy naftowej, gazu ziemnego;
- opóźnieniami ze strony podwykonawców zatrudniających pracowników z Ukrainy i Białorusi;
- nadzwyczajnym spadkiem wartości PLN – wzrost cen materiałów i usług w walutach obcych.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie ok. 30%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, spółka zauważa znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. W przypadku dalszego utrzymywania się stanu konfliktu możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
 - spadkiem popytu na lokale związane z niestabilną sytuacją gospodarczą,
 - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
 - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują znaczące, niekorzystne skutki konfliktu w Ukrainie, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

Ryzyko epidemiologiczne

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

Na dzień publikacji raportu w Polsce zniesiona został stan epidemii oraz większość ograniczeń covidowych w tym obowiązkowa kwarantanna. Poziom wyszczepienia społeczeństwa, niska liczba zachorowań oraz niska liczba zachorowań kończących się hospitalizacją pozwalają przewidywać, że ograniczenia pandemiczne oraz zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w dającej się przewidzieć

krótkoterminowej przyszłości się nie powtórzą. Jednakże w przypadku powrotu i dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa lub innej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

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

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

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

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

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem płynności

Za zarządzanie płynnością finansową w Grupie odpowiada Zarząd Jednostki Dominującej.

Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością w Grupie są:

- zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności Grupy,
- ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy,
- efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym,

- koordynowanie przez Jednostkę Dominującą procesów zarządzania płynnością finansową w spółkach Grupy.

Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności przez utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, możliwość finansowania kredytami bankowymi i utrzymywanie linii kredytowych wystarczających do spłaty zobowiązań z chwilą ich wymagalności.

Zarządzanie płynnością przez Spółkę obejmuje projekcję przepływów pieniężnych dla wszystkich walut i analizowanie, jaki poziom aktywów płynnych jest potrzebny do spłaty zobowiązań.

Nota nr 14. zawiera analizę zobowiązań Spółki (Grupy), w odpowiednich przedziałach wiekowych na podstawie określonego do umownego terminu wymagalności.

Monitorowanie efektywności zarządzania płynnością odbywa się m.in. przy wykorzystaniu wskaźników:

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik przyspieszonej płynności = (Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30.06.2022 r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	184 606	205 260		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	195 708	189 638		
Razem	380 314	394 898		

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 grudnia 2021 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.06.2022				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	184 606	-1 495	1 495	1 846	-1 846
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	184 606	-1 495	1 495	1 846	-1 846

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2021				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	205 260	-1 663	1 663	2 053	-2 053
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	189 638	-1 536	1 536	1 896	-1 896
Razem	394 898	-3 199	3 199	3 949	-3 949

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W pierwszym kwartale 2022r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 49% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. W pierwszym półroczu 2022 r. Emitent zabezpieczał średnio ok. 10% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 087	1 388				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	510 905	48 128				

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Środki pieniężne	2 229	5 538				
------------------	-------	-------	--	--	--	--

Inne aktywa finansowe

Razem	514 221	55 054				
--------------	----------------	---------------	--	--	--	--

Ryzyko zmiany kursów walut – wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	30.06.2022				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 087	88	-88	109	-109
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	510 905	41 383	-41 383	51 091	-51 091
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	2 229	181	-181	223	-223
Inne aktywa finansowe					
Razem	514 221	41 652	-41 652	51 422	-51 422

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	31.12.2021				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 388	112	-112	139	-139
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	48 128	3 898	-3 898	4 813	-4 813
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	5 538	449	-449	554	-554
Inne aktywa finansowe					
Razem	55 054	4 459	-4 459	5 505	-5 505

Zarząd Emitenta szacuje, że w II półroczu 2022r udział przychodów w walucie euro nie ulegnie zmianie. Na dzień 30.06.2021r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 25% szacowanego przychodu walutowego.

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

Obecnie banki w Polsce utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Z uwagi na niestabilną sytuację gospodarczą będącą skutkiem pandemii wirusa COVID-19 oraz konfliktu w Ukrainie instytucje finansowe dodatkowo zaostrzają politykę kredytową.

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

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

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiąganе 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 osiąganе przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

- w branży budowlanej

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

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

- w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiąganе przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ ma poziom stopy procentowej kredytów hipotecznych. Obecnie stopy procentowe gwałtownie rosną. Towarzyszy temu utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. Te czynniki powodują, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

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

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

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

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

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

- nagłe zmiany cen mieszkań

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

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

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz kumulacja realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji budowlanych zarówno infrastrukturalnych jak i kubaturowych przekłada się na ograniczona

dostępność materiałów i usług podwykonawców co powoduje wzrost cen a także wzmacnia konkurencję poprzez oferowanie najdogodniejszych terminów płatności dla dostawców i podwykonawców.

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność Marywilska 44 w zakresie zarządzania obiektami handlowymi w Rumii i Starachowicach kupionymi w 2021 od JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji

Ryzyko działalności wynajmu powierzchni komercyjnych w zakresie hal magazynowo i logistycznych położonych w Ostródzie zarządzanych przez spółkę Marywilska 44 zależy od w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski a także konkurencji w branży.

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organ administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

- związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzą analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółki z Grupy będą zobowiązane do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska bądź odszkodowań.

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

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

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

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2021 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

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

- związane z procesem produkcyjnym

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

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia

kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania struktury kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału akcjonariuszom;
- emisja akcji i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w skonsolidowanym bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wyczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021
Kredyty ogółem	442 384	457 112
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-206 278	-467 776
Zadłużenie netto	236 106	-10 663
Kapitał własny	603 432	582 281
Kapitał ogółem	839 538	571 618
Wskaźnik zadłużenia	30%	-2%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021
Dług netto	236 106	
EBITDA	192 777	192 417
Kapitał własny	603 432	582 281
Aktywa razem	2 307 607	2 040 605
dług netto/EBITDA	1,2	0,0
kapitał własny/aktywa ogółem	0,3	0,3

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.11.1. Kredyty i pożyczki

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w pierwszej połowie 2022 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku. w tys zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	13 247		WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN		1 098	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	6 600	14 400	WIBOR 1M+marża	29.12.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 622		WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	35 000		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				89 669	25 498	115 167		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku. w tys. zł

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	48 291	PLN	311 796		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 154	335	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	19 580	PLN	4 693		WIBOR 3M+marża	30.12.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A..	JHM Development S.A.	25 466	PLN	9 4520	6 384	WIBOR 3M+marża	30.06.2024	hipoteka, poręczenia MIRBUD
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	3 219		WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	16 850	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	5 479	679	EURIBOR 3M +marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2022	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 141	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				62 784	5 121	67 905		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku. w tys. zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		6 395	WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	366	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		15 200	WIBOR 1M+marża	30.06.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		9 291	WIBOR 1M+marża	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	13 800	14 400	WIBOR 1M+marża	29.12.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		17 801	WIBOR 1M+marża	25.08.2022	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 944		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	MIRBUD S.A.	5 000	PLN					
Razem kredyty i pożyczki				49 110	69 551	118 661		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku. w tys. zł

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	48 291	PLN	38 762		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 470	401	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	2 000	PLN	388		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	19 580	PLN	3 288		WIBOR 3M+marża	30.12.2023	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	0	6 384	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	319		WIBOR 3M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
Warszawski Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	7 800	PLN	1 790		WIBOR 3M+marża	30.06.2023	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	18 593	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 400	PLN			WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2022	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 348	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				74 958	10 892	85 850		

W dniu 23 lutego 2021 r. Expo Mazury S.A. w likwidacji dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego w ALIOR BANKU S.A.

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

Na dzień 30.06.2022 r. spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.11.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii B

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii B, co zostało potwierdzone w Komunikacie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17.02.2021r. informującym o zakończeniu obrotu tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

Obligacje serii C

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7 000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 30.06.2020 r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5 070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 16.10.2020 r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M

powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie *delivery versus payment*. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 17.12.2021 r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii E środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

- a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości;
- b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
- c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego; a następnie polegające na
- d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

Środki pochodzące z emisji tej serii obligacji zostały przeznaczone na finansowanie i refinansowanie Dozwolonej Transakcji.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17.12.2024 r. oraz 17.06.2025 r, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

4.11.3. Pożyczki udzielone

W dniu 06.07.2020 r. MIRBUD S.A. udzielił pożyczki podmiotowi zależnemu EXPO MAZURY S.A. w kwocie 4 mln zł na bieżącą działalność spółki z terminem spłaty do 31.08.2021 r. Pożyczka została w całości spłacona.

Na dzień 30 czerwca 2022r Spółki z Grupy MIRBUD nie posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek.

4.11.4. **Poręczenia i gwarancje**

MIRBUD S.A.

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

- JHM DEVELOPMENT lub powiązane Spółki celowe - na realizacji inwestycji deweloperskich
- Marywilska 44 Sp. z o.o. na refinansowania nakładów inwestycyjnych
- Kobyłarnia S.A. na realizację kontraktów budowlanych

Na dzień 30.06.2022 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2022 r.

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	20 336	22 079	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.		4 500			30.09.2022
JHM 1 Sp. z o. o. w likwidacji	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	11 000	10 809		6 384	31.10.2030
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2022
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BANK S.A		24 150		16 100	15.02.2022
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	4 762	4 696	31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E	55 000	55 000	50 000	50 000	17.12.2025
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>	-	-	-	-	-	-
<u>Razem</u>	-	<u>139 818</u>	<u>168 277</u>	<u>75 098</u>	<u>99 259</u>	-

W dniu 23 lutego 2021r Expo Mazury S.A. w likwidacji dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego w ALIOR BANKU S.A. w związku z powyższym wygasło poręczenie udzielone przez MIRBUD S.A.

W dniu 15 lutego 2022 r. wygasła gwarancja udzielona przez BGK na zlecenie KOBYLARNIA S.A. w kwocie 24.150 tys. zł w związku z powyższym wygasło poręczenie udzielone przez MIRBUD S.A.

JHM DEVELOPMENT

Zestawienie zobowiązań warunkowych spółek z grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2022 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2022 r.

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2022r	Wartość zobowiązania na 30.06.2022r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Marywilska 44	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033
2	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP	90 000		22.06.2023

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Zestawienie zobowiązań warunkowych Marywilska 44 sp. z o.o. na dzień 30.06.2022 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2022 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2021r	Wartość zobowiązania na 31.12.2021r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	60 000	28 200	29.12.2023
2	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie majątkowe hipoteka na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E	55 000	50 000	31.12.2025

KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2022 r. Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 30.06.2021 r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia na 31.12.2021	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2021 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	50 000	-	31.05.2022
2	MIRBUD S.A.	Gwarancja BGK/190427/DGL	42 758		31.12.2023

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest wzajemne poręczanie, gwarancje, obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczanie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za

wynagrodzeniem. Umowa ma celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

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

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka, dlatego też jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2022r – do 30.06.2022r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	30.12.2021
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	602 969	556 815
Z tytułu usunięcia wad i usterek	237 800	330 001
Z tytułu zapłaty wierzytelności	132 551	130 142
<u>Razem</u>	<u>973 320</u>	<u>1 016 958</u>

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W raportowanym okresie Emitent nie przeprowadzał emisji akcji.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

W dniu 17 listopada 2021 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło uchwałę, w przedmiocie:

- obniżenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 145.240.000 PLN, tj. o kwotę 3.010.000 PLN, która to kwota odpowiada wartości umorzonych w latach wcześniejszych udziałów (udziały nabyte za wynagrodzeniem),
- a następnie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 157.500.000 PLN, tj. o kwotę 12.260.000 PLN poprzez utworzenie 245.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowoutworzone udziały w całości pokryte zostały wkładem pieniężnym w wysokości 24.520.000 PLN, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów w wysokości 12.260.000 PLN w całości przekazana została na kapitał zakładowy Spółki. Nowe udziały objęte zostały w całości przez MIRBUD S.A. Kapitał na podwyższenie kapitału został w pełni wniesiony i nowoutworzone udziały zostały objęte przez MIRBUD S.A. W dniu 05 kwietnia 2022 r. podniesienie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Środki z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na nabycie od podmiotów z Grupy kapitałowej MIRBUD nieruchomości o przeznaczeniu handlowo-usługowym położonych w Starachowicach oraz Rumia.

Środki z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na nabycie od podmiotów z Grupy kapitałowej MIRBUD nieruchomości o przeznaczeniu handlowo-usługowym położonych w Starachowicach oraz Rumi.

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

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

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

5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Od dnia 01.04.2021 roku do dnia 31.03.2022 r. MIRBUD S.A. objęta była ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 29.03.2021 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 15/MIRBUD/2021”.

Od dnia 01.04.2022 r. roku do dnia 31.03.2023 r. MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 21.03.2022 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 16/MIRBUD/2022”.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka MIRBUD S.A.; KOBYLARNIA S.A.; Marywilska 44 sp. z o.o. (zakresie majątku zlokalizowanego w Ostródzie, Starachowicach i Rumi), JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji zawierały szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

Ww. umowa została przedłużona na kolejny okres tj. od 05.09.2021r do 04.09.2022r i potwierdzona następującymi polisami:

- polisa nr 350011915494842) od wszystkich ryzyk oraz ubezpieczenia utraty zysku brutto w rezultacie przerwy lub zakłócenia działalności, będącej wynikiem ubezpieczonej szkody majątkowej
- Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności

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

MIRBUD S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
03.03.2022	61.600	GINGERINA sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa dwóch hal magazynowych (Budynek A oraz Budynek B) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Wiry, powiat mikołowski, woj. śląskie.
09.03.2022	437.154	GDDKiA	Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód). konsorcjum firm w składzie: - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)
17.03.2022	47.520	PDC Industrial Center 171 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa zespołu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Cząstków Mazowiecki, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie
29.03.2022r	39.471	Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Zielonej Górze.	Budowa hali remontowej W-10 w Krośnie Odrzańskim wraz z infrastrukturą towarzyszącą z przeznaczeniem do obsługi i naprawy sprzętu pancernego i opancerzonego oraz rozbiórka istniejących obiektów budowlanych
29.03.2022	72.110	Gmina Legnica	Budowa Zbiorczej Drogi Południowej w Legnicy – Etap III od al. Rzeczypospolitej do ul. Sikorskiego. konsorcjum firm w składzie: - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
29.04.2022 (zwrot podpisanej umowy)	80.148	JHM DEVELOPEMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Budowa pięciu budynków mieszkalnych (budynki: A, B, C, D i E) wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Armii Krajowej w Skierniewicach
06.05.2022	346.235	GDDKiA	„Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz – Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód konsorcjum firm w składzie:

			- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum), - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
23.05.2022 (zwrot podpisanej umowy)	122.452	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hal magazynowych o powierzchni użytkowej 58 823,5 m2 wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
31.05.2022	52.370	GDDKiA	Przebudowa drogi krajowej nr 91 na odcinku Terespol-Stolno (z wyłączeniem mostu na Wiśle). konsorcjum firm w składzie: - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum), - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
21.06.2022	40.301	LBM Polska T. Lis, G. Burtan, D. Markiewicz	Podpisanie umowy podwykonawczej na wykonanie prac ziemnych w związku z budową drogi ekspresowej S1 Kosztowy – Bielsko-Biała. Odcinek III Dankowice – węzeł Suchy Potok (z węzłem).
21.06.2022	34.655	PRUCHNIK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Podpisanie umowy podwykonawczej na wykonanie prac ziemnych w związku z budową drogi ekspresowej S1 Kosztowy – Bielsko-Biała. Odcinek III Dankowice – węzeł Suchy Potok (z węzłem).
29.06.2022	40.219	Miasto Skierniewice	Przebudowa/remont stadionu miejskiego w Skierniewicach

KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2022-30.06.2022.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
09.03.2022	437.154	GDDKiA	Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód). konsorcjum firm w składzie: - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Partner Konsorcjum)
06.05.2022	346.235	GDDKiA	„Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz – Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód konsorcjum firm w składzie: - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum), - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
29.03.2022	72.110	Gmina Legnica	Budowa Zbiorczej Drogi Południowej w Legnicy – Etap III od al. Rzeczypospolitej do ul. Sikorskiego. konsorcjum firm w składzie: - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum), - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)

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

JHM DEVELOPMENT

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

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2022-30.06.2022r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
29.04.2022	80.148	JHM DEVELOPEMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Budowa pięciu budynków mieszkalnych (budynki: A, B, C, D i E) wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Armii Krajowej w Skierniewicach
14.06.2022	77.240	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa czterech budynków zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej 3 oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie. Inwestycja dotyczy dwóch etapów osiedla <i>Apartamenty Bałtyk</i>

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

Pozostałe Spółki w Grupie w okresie, który obejmuje sprawozdanie nie zawarły znaczących umów.

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

MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
08.07.2022 (zwrot podpisanej umowy)	142.618	ACCOLADE PL XXXV Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hal magazynowych A, B i C w Gorzowie Wielkopolskim wraz z wykonaniem wszelkich prac towarzyszących, ujętych w umowie jako opcje zlecone.
08.07.2022 (zwrot podpisanej umowy)	77.107	ACCOLADE PL XXXVI Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa dwóch budynków magazynowych położonych przy ul. Konstytucji 3 -go Maja w Jeleniej Górze.
14.07.2022 (zwrot podpisanej umowy)	42.253	TORUŃ II LOGISTICS Sp. z o.o.	Budowa hali magazynowej A wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Przelot w Toruniu.
18.07.2022	93.252	Akademia Marynarki Wojennej im. Bohaterów Westerplatte w Gdyni	Budowa budynku wielofunkcyjnego (dydaktyka, szkolenie, zakwaterowanie, żywienie) z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - na terenie Akademii Marynarki Wojennej im. Bohaterów Westerplatte w Gdyni.
22.07.2022	119.168	Accolade PL 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hal magazynowych (A i B) wraz z niezbędną infrastrukturą w Pile
26.08.2022	15.826	Gmina Miejska Wałcz	Umowa o partnerstwie publiczno – prywatnym na budowę w mieście Wałcz: dróg wewnętrznych i kanalizacji deszczowej na ulicach Bursztynowej, Brylantowej i części ulic Szmaragdowej i Chrzastkowo oraz ul. Wilczej w Wałczu, wraz z budową urządzeń infrastruktury technicznej, oraz utrzymaniem tych dróg oraz infrastrukturą przez okres 9 lat.

W dniu 22 lipca Emitent zawarł aneksy do umów ze Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie. Przedmiotem zawartych aneksów jest zwiększenie maksymalnego limitu waloryzacji dla robót kontraktowych z 5 do 10 procent Zaakceptowanej Kwoty Kontraktowej. Aneksy dotyczą następujących kontraktów:

- Budowa drogi S1 Kosztowy – Bielsko-Biała. Odcinek III – Dankowice – węzeł Suchy Potok (z węzłem);
- Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz – Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód;
- Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części: Część nr 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej. Zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem);
- Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12;
- Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód).

W dniu 22 sierpnia 2022 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego, Uniwersytetu Medycznego w Łodzi (Al. Kościuszki 4, 90-419 Łódź), że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „Budowa Budynku Radioterapii w ramach Drugiego etapu Centrum Kliniczno-Dydaktycznego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi wraz z Akademickim Ośrodkiem Onkologicznym – stan surowy zamknięty wraz z zagospodarowaniem terenu” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 32.191 tys. złotych

W dniu 26 sierpnia br. Emitent zawarł aneksy do umów ze Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie. Przedmiotem zawartych aneksów jest zwiększenie maksymalnego limitu waloryzacji dla robót kontraktowych z 5 do 10 procent Zaakceptowanej Kwoty Kontraktowej. Aneksy dotyczą następujących kontraktów:

- „Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533”;
- „Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 2 od km 11+860 do km 33+760”;
- „Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromolów) – od km 105+836 do km 122+500”
- „Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem)”
- „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.

POZOSTAŁE SPÓŁKI W GRUPIE

Po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe w pozostałych Spółkach z Grupy nie wystąpiły zdarzenia i umowy zawarte, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

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

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

7. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.

Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostki podlegających konsolidacji Emitent wskazał w niniejszym raporcie w punkcie „Podmioty zależne i metody konsolidacji”.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 lipca 2020 r. (nr 3/2020 (Rep. A nr 6401/2020) w Expo Mazury S.A. rozpoczął się proces likwidacji. To drugi etap reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD. Celem reorganizacji jest wzmocnienie Grupy poprzez koncentrację podmiotów działających w jej obrębie wokół spółki dominującej, jaką jest MIRBUD S.A. Konsekwencją prowadzonej reorganizacji będzie uproszczenie struktury Grupy, usprawnienie procesów biznesowych w Grupie oraz optymalizacja kosztów funkcjonowania spółek z Grupy, w szczególności podmiotów działających na zbliżonych obszarach rynku. W praktyce oznacza to planowane przeniesienie majątku spółek działających w obszarze wynajmu komercyjnego do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Z dniem 1 lipca 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o postawieniu JHM 1 Sp. z o.o. w stan likwidacji. Od tej daty spółka nosi nazwę JHM 1 Sp. z o.o. „w likwidacji”. Likwidacja spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. należy do procesu reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD, o którym MIRBUD S.A. informował raportami bieżącymi nr 36/2020 oraz 41/2021. Zarządzaniem należącą dotychczas do Spółki nieruchomością komercyjną w Rumi zajmuje się obecnie MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostki podlegających konsolidacji Emitent wskazał w niniejszym raporcie w punkcie „Podmioty zależne i metody konsolidacji”.

8. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2022.

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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej 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,
- dalszego przebiegu pandemii korona wirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową,
- przebiegu i konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie.

Czynników wewnętrznych:

- 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 2022 – 2025,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2022 – 2025,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Koninie, Bydgoszczy, Zakopanem,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILASKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią korona wirusa,
- 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),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia 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 FINASOWYCH

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

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

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2021 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

12.1. Akcjonariat

12.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2022r. do 30.06.2022r.

W okresie 01.01-30.06.2022 r. MIRBUD S.A. dokonywała wypłaty dywidendy.

W dniu 11 maja 2022 roku Zarząd Emitenta zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego za rok 2021 w kwocie 80.354.978,36 złotych na wypłatę dywidendy w wysokości 18.348.840,00 złotych, tj. 0,20 złotych brutto na jedną akcję oraz wyłączenia od podziału pozostałej części zysku w kwocie 62.006.138,36 złotych i przeznaczenia jej na kapitał zapasowy Spółki.

Emitent informuje, że Rada Nadzorcza MIRBUD S.A., na posiedzeniu w dniu 11 maja br. zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 14 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2022 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2021. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2021 w kwocie 18.348.840,00 złotych na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,20 złotych brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 62.006.138,36 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 14 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2022 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Za dzień dywidendy przyjęto 20 czerwca 2022 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 21 czerwca 2022 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

W dniu 12 maja 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobylarnia S.A. podjęło Uchwałę nr 5/2022 o podziale zysku za rok obrotowy 2021. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobylarnia S.A. postanowiło przeznaczyć kwotę 20.000.000,00 złotych na wypłatę dywidendy na rzecz jedyne go akcjonariusza Spółki, natomiast kwotę 1.161.804,00 złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy. Za dzień wypłaty dywidendy przyjęto 3 czerwca 2022 roku. Dywidenda została wypłacona we wskazanym terminie.

W dniu 12 maja 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki JHM Development S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2022 o podziale zysku za rok obrotowy 2021. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć kwotę 4.844.000,00 złotych na wypłatę dywidendy, natomiast kwotę 11.925.245,86 złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Na podstawie Uchwały nr XXVII/2021 Zarząd Spółki JHM Development S.A. z dnia 20 grudnia 2021 roku podjętej za zgodą Rady Nadzorczej, wyrażonej w treści Uchwały nr XXIII/2021 z dnia 20 grudnia 2021 roku dokonał wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na rzecz jedyne go akcjonariusza Spółki w kwocie 3.460.000 złotych. Pozostała do wypłaty dywidenda stanowi kwotę 1.384.000,00 złotych. Za dzień wypłaty pozostałej kwoty dywidendy przyjęto 26 maja 2022 roku. We wskazanym terminie pozostała kwota została wypłacona.

12.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

12.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2022 r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 91 744 200 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	19 500 000	0,10 zł	1 950	gotówka	22.12.2006r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2006r.
3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2006r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361	gotówka	22.12.2006r.
5	E	5 000 000	0,10 zł	500 0	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.
8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
9	I	7 492 500	0,10 zł	749	gotówka	26.05.2014r.
10	J	2 873 947	0,10 zł	287	gotówka	11.09.2019r.
11	K	6 377 753	0,10 zł	638	gotówka	30.09.2019r.
Razem		91 744 200		9 174		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30.06.2022 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 473 071	45,21%	41 473 071	45,21%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	9 171 837	9,99%	9 171 837	9,99%
Pozostali akcjonariusze	41 100 129	44,80%	41 100 129	44,80%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2021 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 371 064	45,1%	41 371 064	45,1%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	9 171 837	9,99%	9 171 837	9,99%
Pozostali akcjonariusze	41 201 299	44,91%	41 201 299	44,91%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 600 000	45,34%	41 600 000	45,34%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	9 171 837	9,99%	9 171 837	9,99%
Pozostali akcjonariusze	40 973 200	44,67%	40 973 200	44,67%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

KOBYLARNIA S.A.

Kapitał zakładowy KOBYLARNIA S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosił 30 000 000 zł (trzydzieści milionów złotych) i dzielił się na 300 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.06.2022 r.

LP	Seria Akcji	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Kapitał zarejestrowany w PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
1.	A	2 002 000,00	0,1	200 200,00	03.10.2011 r.	gotówka
2.	B	7 998 000,00	0,1	799 800,00	26.06.2014 r.	gotówka
3.	C	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	31.07.2019 r.	gotówka
4.	D	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	27.08.2019 r.	gotówka
5.	E	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	11.10.2019 r.	gotówka
6.	F	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	20.12.2019 r.	gotówka
7.	G	40 000 000,00	0,1	4 000 000,00	19.02.2020 r.	gotówka
8.	H	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	02.04.2020 r.	gotówka
Razem		300 000 000,00	0,1	30 000 000,00		

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30 czerwca 2022 roku.

Akcjonariusz	Ilość posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym S.A.	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	300 000 000	100%	300 000 000	100%
Razem	300 000 000	100%	300 000 000	100%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2022 r.

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

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2022 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym JHM DEVELOPMENT S.A.	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	69 200 000	100%	69 200 000	100%
Razem	69 200 000	100%	69 200 000	100%

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania struktura własności kapitału zakładowego nie uległa zmianie.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. składa się 3.150.000 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 30.06.2022r. wynosiła 157.500 tys. zł, a struktura udziałowców przedstawiała się następująco

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 30.06.2022r.

Nazwa	Liczba udziałów	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
MIRBUD S.A.	1 810 200	50,00 zł	90 510	05.04.2022	gotówka
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	50,00 zł	66 900	24.11.2014	gotówka
Razem	3 150 000		157 500		

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 31.12.2021 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD S.A.	1 565 000	53,88%		
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	46,12%	1 339 800	100%
Razem	1 339 800	100%	1 339 800	100%

W dniu 17 listopada 2021 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło uchwałę. w przedmiocie:

- obniżenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 145.240.000 PLN, tj. o kwotę 3.010.000 PLN, która to kwota odpowiada wartości umorzonych w latach wcześniejszych udziałów (udziały nabyte za wynagrodzeniem),
- a następnie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 157.500.000 PLN, tj. o kwotę 12.260.000 PLN poprzez utworzenie 245.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowoutworzone udziały w całości pokryte zostały wkładem pieniężnym w wysokości 24.520.000 PLN, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów w wysokości 12.260.000 PLN w całości przekazana została na kapitał zapasowy Spółki. Nowe udziały objęte zostały w całości przez MIRBUD S.A. Kapitał na podwyższenie kapitału został w pełni wniesiony i nowoutworzone udziały zostały objęte przez MIRBUD S.A. W dniu 05 kwietnia 2022r. podniesienie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Po dokonaniu przez Sąd rejestracji kapitał zakładowy Spółki wynosi 157.500,00 PLN. Na tą wartość składa się:

- **1 810 200 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 90 510 000 PLN – udziały będące własnością MIRBUD S.A. Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wynosi: 57,47%.
- **1 339 800 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 66 990 000 PLN – udziały będące własnością JHM DEVELOPMENT S.A. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 42,53%.

Środki z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na nabycie od podmiotów z Grupy kapitałowej MIRBUD nieruchomości o przeznaczeniu handlowo-usługowym położonych w Starachowicach oraz Rumi.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania struktura własności kapitału zakładowego nie uległa zmianie.

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2022 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 9 000,65 tys. zł (dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 180 013 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2021r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
JHM DEVELOPMENT S.A.	180 013	100%	180 013	100%
Razem	180 013	100,0%		

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2021r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
JHM DEVELOPMENT S.A.	180 013	100%	180 013	100%
Razem	180 013	100,0%		

Struktura własności kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia sprawozdania nie uległa zmianie.

JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. podjęło uchwałę o rozwiązaniu i postawieniu przedmiotowej Spółki w stan likwidacji z dniem 1 lutego 2022 roku.

Zgodnie z Uchwałą nr 1/2022 z dnia 14.07.2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji przyjęło, iż czynności likwidacyjne zostały zakończone dnia 30.06.2022 roku.

Spółka na dzień publikacji raportu nie została wykreślona z KRS.

Równocześnie Emitent informuje, iż likwidacja spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. należy do procesu reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD, o którym Emitent informował raportami bieżącymi nr 36/2020 oraz 41/2021.

HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości

JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania posiada 100% udziałów w Spółce, ale z uwagi na upadłość Spółki nie sprawuje nad nią kontroli.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, wydanym w postępowaniu o sygnaturze akt XVIII GU p 168/20, umorzył postępowanie upadłościowe Hakamore spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Skierniewicach (numer KRS 0000643506). Postanowienie nie jest prawomocne.

TOB «MIPБУД»

Kapitał zakładowy TOB «MIPБУД» wynosił 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2021 r. wynosi 353.571,84zł, wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2022 r. wynosi 348.816,34 zł)). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A.. Na dzień 30.06.2022 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

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

MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2022, 31.12.2021 roku, i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

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

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 600 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 137 106,4 zł	45,34%
RAZEM		41 600 000 akcji	45,34%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2022r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 473 071 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 127 106,4 zł	45,21%
RAZEM		41 473 071 akcji	45,21%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2021r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 371 064 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 137 106,4 zł	45,1%
RAZEM		41 371 064 akcji	45,1%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie objętym sprawozdaniem wszystkie akcje JHM DEVELOPMENT S.A. znajdowały się w posiadaniu MIRBUD S.A. i żadna z osób zarządzających i nadzorujących nie posiadała akcji Spółki. Również żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Spółki

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

Na dzień 30.06.2022 r. jedynym akcjonariuszem JHM DEVELOPMENT S.A. pozostaje MIRBUD S.A.

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

Na dzień 30.06.2022r oraz po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu i raportach bieżących emitent nie miał informacji o umowach, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta.

12.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce programy akcji pracowniczych nie występują.

12.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za pierwsze półrocze 2022 r.

W pierwszym półroczu 2022 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek mające wpływ na wynik finansowy poza czynnikami wynikającymi z konfliktu zbrojnego na Ukrainie i pandemii COVID -19, które zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

12.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2022– 30.06.2022

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu

Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Salata	Członek Zarządu

W dniu 11 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończącą się kadencją Prezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Jerzego Mirgos na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 11 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończącą się kadencją Wiceprezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Sławomira Nowaka na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W dniu 14 czerwca 2022 roku wygasła kadencja pana Huberta Bojdo jako Członka Rady Nadzorczej. Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2022r – 30.06.2022 roku uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2021 – 31.12.2021

Imię i nazwisko	Stanowisko
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej (do 14.06.2022)
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 14 czerwca 2022 roku wygasła kadencja pana Huberta Bojdo jako Członka Rady Nadzorczej.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej

Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

KOBYLARNIA S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

Zarząd	
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu
Karolina Lewandowska	Członek Zarządu
Sławomir Nowak	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

Rada Nadzorcza	
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Anna Więzowska	Członek Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

Zarząd	
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu
Beata Mały-Kaczanowska	Członek Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022-30.06.2022r przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

Rada Nadzorcza	
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej

Anna Więzowska

Członek Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzania sprawozdania skład Rady Nadzorczej Marywilskiej 44 Sp. z o.o. nie uległ zmianie.

JHM 1 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2022r do 30.06.2022 r Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmiennym, jednoosobowym składzie: Pan Sławomir Siedlarski - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji

Zarząd w spółce zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 01.01 – 31.01.2022 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełniła pani Regina Biskupska.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością od dnia 01.02.2022r podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku. Na likwidatora Spółki powołano pana Wacława Jankowskiego. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

Pani Kaja Mirgos-Kwiatkowska pełniąca od dnia 02.01.2020 r. obowiązki członka zarządu JHM DEVELOPMENT S.A oraz od dnia 01.08.2020r obowiązki członka zarządu Marywilska 44 sp. z o.o. jest córką Pana Jerzego Mirgos Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. posiadającego na dzień 30.06.2022r 45,21% akcji Emitenta.

12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2022r–30.06.2022r

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	819	0	0	0	0	0	425	1 244
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	750	0	0	0	0	0	225	975
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	710	0	0	0	0	0	25	735
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	690	0	0	0	0	0	0	690
Ewa Przybył	Prokurent	174	0	0	0	0	0	0	174
Anna Więzowska	Prokurent	314						21	335
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	21	0	0	0	0	0	0	21
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	30	54
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	21	0	0	0	0	0	8	29
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	-	0	0	0	0	0	0	0
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	21	0	0	0	0	0	0	21
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	24	0	0	0	0	0	11	35
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	24						8	32
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	22	0	0	0	0	0	0	22

RAZEM	3 614	-	-	-	-	-	753	4 367
--------------	--------------	---	---	---	---	---	------------	--------------

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2021r–30.06.2021r

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	766	0	0	0	0	221	310	1 297
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	700	0	0	0	0	0	155	855
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	550	0	0	0	0	0	24	574
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	550	0	0	0	0	0	0	550
Ewa Przybył	Prokurent	220	0	0	0	0	0	0	220
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	0	30
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	38	74
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	7,5	38
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	7,3	43
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	0	24
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	37	0	0	0	0	0	12	49
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	31	0	0	0	0	0	0	31
Jarosław Niewadowski	Członek Rady Nadzorczej	31	0	0	0	0	0	7,5	39
RAZEM		3041	0	0	0	0	221	561,3	3 823,3

W okresie od 01.01.2022-30.06.2022 r. członkowie organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących Emitenta nie otrzymywali z tytułu pełnionej funkcji, nagród lub korzyści za wyjątkiem wynagrodzeń wskazanych w tabeli powyżej.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–30.06.2022r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	795	0	0	0	0	795
Rada Nadzorcza	36	0	0	0	0	36
Łącznie	831	0	0	0	0	831

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–30.06.2021r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	795	0	0	0	0	795
Rada Nadzorcza	43	0	0	0	0	43
Łącznie	838	0	0	0	0	838

KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01–30.06.2022r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 190	0	0	0	0	1 190
Rada Nadzorcza	58	0	0	0	0	58
Łącznie	1 248	0	0	0	0	1 248

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.–30.06.2022r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	805	0	0	0	0	805
Rada Nadzorcza	27	0	0	0	0	27
Łącznie	832	0	0	0	0	832

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022–30.06.2022 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	804	0	0	0	0	804
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
Łącznie	844	0	0	0	0	844

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021–30.06.2021 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	436	0	0	0	0	436
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
Łącznie	476	0	0	0	0	476

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022 - 30.06.2022 r. Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022 - 31.01.2022 r. Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

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

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

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

Na 30.06.2022 r. Spółki z Grupy nie posiadały zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących oraz zobowiązań związanych z tymi emeryturami.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

12.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

12.9. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2022 r. i na dzień 30.06.2021 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2021 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	437	157
KOBYLARNIA S.A.	338	69
JHM DEVELOPMENT S.A.	32	15
Marywilska 44 Sp. z o.o.	11	-
JHM 1 Sp. z o.o.	1	-
TOB «МИРБУД»	-	-

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2021 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	399	149
KOBYLARNIA S.A.	286	64
JHM DEVELOPMENT S.A.	28	15
Marywilska 44 Sp. z o.o.	12	-
JHM 1 Sp. z o.o.	1	-
JHM 2 Sp. z o.o.	1	-
EXPO MAZURY S.A.	1	-
TOB «МИРБУД»	-	-

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

12.10. Polityka różnorodności

W dniu 01.07.2021 r. Grupa przyjęła politykę różnorodności. Polityka różnorodności dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://mirbud.pl/strony/kodeks-etyki-zawodowej-2>

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

W dniu .07.2022 r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, adres: 03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną pod numerem KRS 0000327377 w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpisaną pod numerem 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowy na przeprowadzenie:

- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2022 – 30.06.2022 r. – kwota wynagrodzenia 12,5 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r. – kwota wynagrodzenia 13,75 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2022 – 30.06.2022 r. – kwota wynagrodzenia 12,5 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r. – kwota wynagrodzenia 13,75 tys. zł netto;
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. – kwota wynagrodzenia 20,0 tys. zł netto;
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r. – kwota wynagrodzenia 22,0 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. – kwota wynagrodzenia 20,0 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r. – kwota wynagrodzenia 22,0 tys. zł netto.

Wyboru firmy audytorskiej spośród firm zarekomendowanych przez komitet audytu dokonała Rada Nadzorcza na podstawie uchwały XIII/2020 z dnia 11 maja czerwca 2022 r.

W okresie 01.01.2022-30.06.2022 r. wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta biegłemu rewidentowi wyniosło 85 tys. zł.

W okresie 01.01.2022-30.06.2022r Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki.

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

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta.

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta.

Na dzień 30.06.2022 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.447 tys. zł.

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania.

Na dzień 30.06.2022 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.920 tys. zł.

W okresie objętym niniejszym raportem toczyły się istotne postępowania dotyczące wierzytelności Kobylarnia S.A. - spółka zależna Emitenta.

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30.06.2021r wyniosła 71.820 tys. zł.

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności.

13. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH

Grupa Kapitałowa MIRBUD sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych opublikowane łącznie ze sprawozdaniem finansowym za rok 2021.

W uzupełnieniu do sprawozdania na temat informacji niefinansowych za rok 2021 Emitent informuje, iż że nie raportował przypadków dyskryminacji zgłoszonych z uwagi na brak takich zgłoszeń ze strony osób potencjalnie pokrzywdzonych poza formalnym procesem. Spółka nie otrzymała żadnego oficjalnego zgłoszenia, bowiem otrzymała wyłącznie informację o wniesieniu do Sądu Rejonowego w Skierniewicach pozwu przez jednego z pracowników. W związku z tym Spółka umieściła taką informację w miejscu właściwym dla zamieszczenia informacji o toczących się postępowaniach sądowych z udziałem pracowników. Spółka w żadnej mierze nie zgadza się z argumentami powoda, w sprawie nie wydano prawomocnego wyroku.

14. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.

Spółka w okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. stosowała zasady ładu korporacyjnego spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021) z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie z dnia 28.07.2021 r. przekazany przez system EBI. MIRBUD S.A zamieściła także na stronie [www.https://relacje.mirbud.pl/lad-korporacyjny](https://relacje.mirbud.pl/lad-korporacyjny)

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu