



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
1 STYCZNIA 2020 r. – 30 CZERWCA 2020 r.

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD.....	5
2.1.	Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności.....	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	18
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2020r i 31.12.2019r.....	18
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	21
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MIRBUD S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	24
4.1.	Charakterystyka rynku.....	24
4.2.	Perspektywy rynku	24
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2020r.....	25
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	25
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu	33
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	33
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	34
4.6.1.	Odbiorcy	34
4.6.2.	Dostawcy	37
4.7.	Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD	38
4.7	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD	41
4.8	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych.....	46
4.9	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	46
4.10	Czynniki ryzyka	47
4.11	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	63
4.11.1	Kredyty i pożyczki	63
4.11.2	Pożyczki udzielone.....	66
4.11.3	Poręczenia i gwarancje	66
4.12	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.	70
5	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY.....	70
5.1.	Umowy ubezpieczenia.....	70
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	70
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	73
6.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ	

	LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	74
7.	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.	74
8.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	75
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU	75
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	77
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH.....	77
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	78
12.1.	Akcjonariat.....	78
12.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.	78
12.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	78
12.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy.....	78
12.1.4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta	82
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.....	82
12.1.6.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	83
12.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za IH 2020 r.....	83
12.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	83
12.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	83
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.....	86
12.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	87
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	90
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.....	90
12.7.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.....	90
12.8.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	90
12.9.	Pracownicy.....	90
12.10.	Polityka różnorodności	91
12.11.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	91
12.12.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki.....	92
13.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.	92

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez MIRBUD S.A., jak i przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości z wyjątkiem EXPO MAZURY S.A., która to spółka pozostaje w likwidacji. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez pozostałe 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 I półrocze 2020 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 800 pracowników, wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółki jest również rozwinięty park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

MIRBUD S.A. od 2008 roku sukcesywnie buduje stabilną Grupę Kapitałową o zdywersyfikowanej działalności. Zadania inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim przejęła wydzielona ze struktur MIRBUD S.A. spółka JHM Development S.A., a zakupione w 2010 roku udziały w Przedsiębiorstwie Budowy Dróg i Mostów Kobylarnia S.A. z Bydgoszczy pozwoliły rozszerzyć zakres działania o roboty drogowe i mostowe oraz produkcję mas bitumicznych.

Ponadto do Grupy Kapitałowej MIRBUD należy Marywilska 44 Sp. z o.o., która jest właścicielem i zarządza największym centrum handlowym w obrębie Warszawy, oraz Expo Mazury S.A. zarządzająca centrum kongresowo-wystawienniczym w Ostródzie.

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

MIRBUD S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – **Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT, spółki KOBYLARNIA S.A. oraz spółki EXPO MAZURY S.A.**

Podstawowe dane spółki dominującej

MIRBUD S.A. powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MIRBUD Sp. z o.o. w spółkę akcyjną, w trybie art. 551 i następnym Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.



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

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

Spółka powstała 27.05.2008 r. 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. - KOBYLARNIA S.A. (dawniej Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.)

W dniu 03.10.2011r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał przekształcenie Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. – spółki zależnej MIRBUD S.A., w Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000396760



Pełna nazwa jednostki:	KOBYLARNIA S.A.
Siedziba jednostki:	Kobylarnia
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	953-22-34-789
REGON:	091631706
Dane adresowe:	ul. Zakole 1, Kobylarnia, 86-061 Brzoza
tel/fax	+48 (52) 381-06-10
Poczta elektroniczna:	pbdim@kobylarnia.pl
Strona internetowa:	www.kobylarnia.pl
Kraj siedziby:	Polska

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

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy w zakresie m.in. budowy budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2020r wynosi 283.670,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. W okresie od 01.01.2020r do 30.06.2020r suma wniesionego kapitału wyniosła kapitału wynosiła 66.000 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.



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:	Bolsuniwska 13-15, piętro 8, pok. 812
Kraj siedziby:	Ukraina

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

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki „Demuth Alfa” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Gdańsku w spółkę EXPO ARENA Spółkę Akcyjną z siedzibą w

Ostródzie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 12.05.2014 r. (akt notarialny REP. A. 6450/2014) i z dnia 20.05.2014r (akt notarialny REP. A 6840/2014).

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta Olsztyna VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000513712 w dniu 01.07.2014 r.

W dniu 29 czerwca 2015 r. spółka dominująca MIRBUD S.A. zawarła z firmą „DEMUTH SIGMA” Spółką Komandytowo-Akcyjną z siedzibą w Gdyni umowę zakupu akcji tej spółki.

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

Z dnia 1 lipca 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 3/2020 (Rep. A nr 6401/2020) w sprawie rozwiązania Spółki i postawienia jej w stan likwidacji. Na likwidatora Spółki został powołany pan Wacław Jankowski.



Od dnia 1 lipca 2020 r. spółka funkcjonuje pod nazwą EXPO MAZURY S.A. w likwidacji i w dalszej części niniejszego raportu będzie nazywana zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

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

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

Spółka powstała 15.06.2010 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.



Pełna nazwa jednostki:	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	524-271-14-28

REGON:	142434636
Dane adresowe:	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna:	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa:	www.marywilska44.waw.pl
Kraj siedziby:	Polska

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

Spółka powstała 13.09.2011 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.

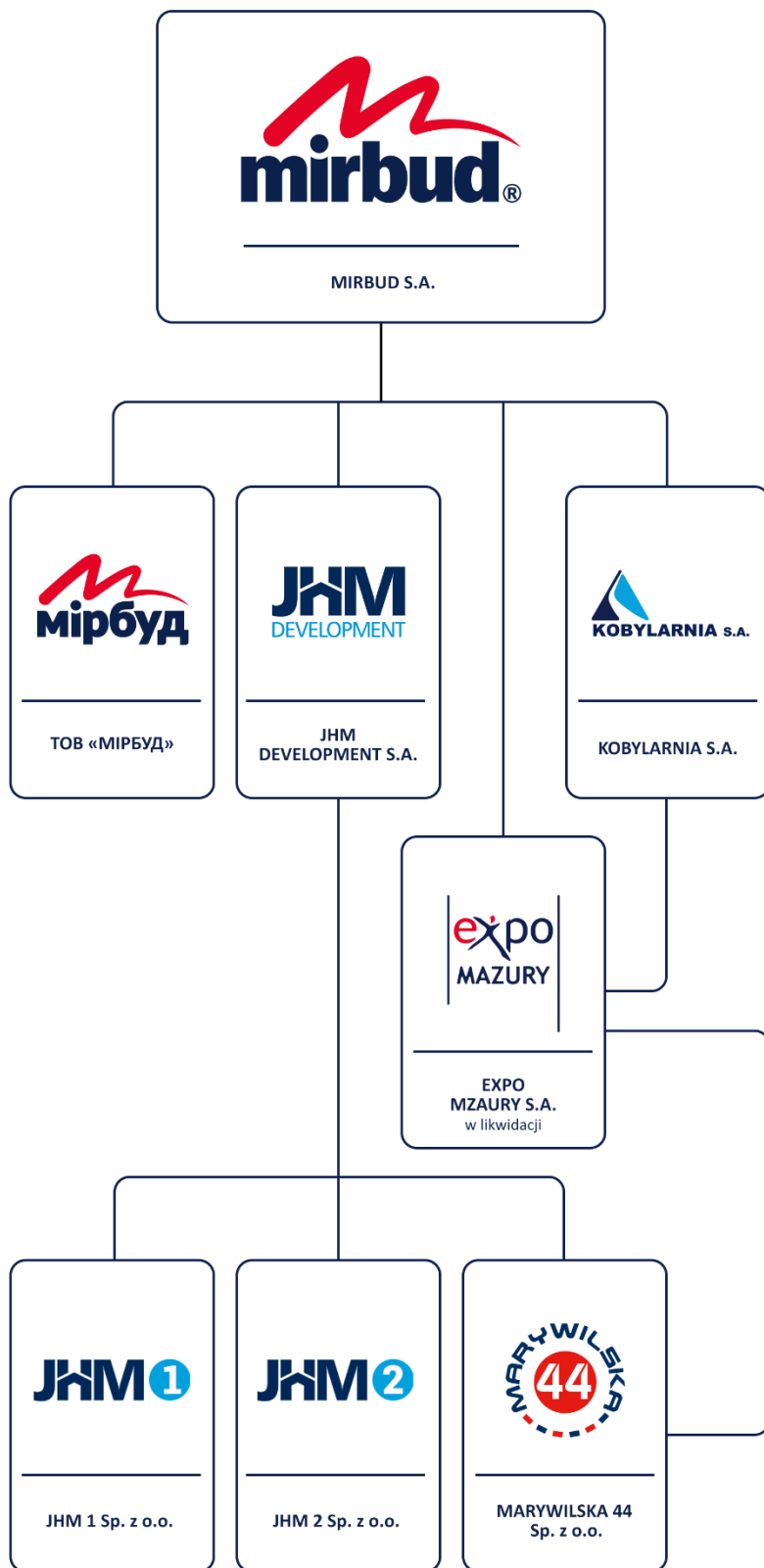
Pełna nazwa jednostki:	JHM 1 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	836-185-59-68
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18a, 96-100 Skierniewice
Kraj siedziby:	Polska
Tel/fax	+ 48 (46) 833 95 89

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

Spółka została założona 16.02.2012 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.

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

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2020 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 30.06.2020 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł.	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000	100%
KOBYLARNIA S.A.	30 000	100%
EXPO MAZURY S.A.	135 928	68,42%
ТОВ «МІРБУД»	1 900 tys. UAH	100%

JHM DEVELOPEMENT S.A.

9 czerwca 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A., na wniosek jedynego akcjonariusza Spółki – MIRBUD S.A., podjęło uchwałę nr 04/2020 (Rep. A nr 4828/2020) o wycofaniu z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich akcji zwykłych na okaziciela JHM DEVELOPMENT S.A. w łącznej liczbie 69.200.000. i upoważniło Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich działań w przedmiotowej sprawie, w tym do złożenia wniosku do Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.. 14 lipca 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego pojęła decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W opublikowanej na stronie internetowej KNF decyzji wskazano 28 lipca 2020 r. jako dzień, po upływie którego nastąpi wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

KOBYLARNIA S.A.

3 lutego 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PBDiM KOBYLARNIA S.A., uchwałą nr 3/2020 (Rep. A nr 849/2020) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25.000.000,00 zł do kwoty 30.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii H o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej, tj. 0,10 zł każda. W dniu 20.04.2020 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 30.000.000,00 zł.

9 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy KOBYLARNIA S.A., uchwałą nr 15/2020 (Rep. A nr 4838/2020) podjęło decyzję o zmianie Statutu Spółki polegającej na zmianie nazwy Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna na KOBYLARNIA Spółka Akcyjna. Na skutek przeprowadzonej zmiany Spółka może używać skrótu KOBYLARNIA S.A.

EXPO MAZURY S.A.

W dniu 1 lipca 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 3/2020 (Rep. A nr 6401/2020) o postawieniu Spółki w stan likwidacji i powołania jej likwidatora. Na skutek podjętej uchwały otwarto likwidację spółki EXPO MAZURY S.A. a następnie, uchwałą nr 4/2020 na Likwidatora Spółki powołano pana Wacława Jankowskiego, Doradcę Zarządu MIRBUD S.A. i wieloletniego pracownika spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Otwarcie likwidacji EXPO MAZURY S.A. jest drugim etapem prowadzonej 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 EXPO MAZURY S.A. do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy zachowaniu ciągłości obowiązujących umów i zobowiązań.

Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

Powyższe zdarzenie miało miejsce po upływie okresu objętego raportowaniem, jednakże z uwagi na jego istotność w dalszej części niniejszego raportu EXPO MAZURY S.A. będzie opisywana z uwzględnieniem aktualnej nazwy spółki, tj. „EXPO MAZURY S.A. w likwidacji”, a także z uwzględnieniem aktualnego stanu prawnego.

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2020r wynosi 283.670,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. W okresie od 01.01.2020r do 30.06.2020r suma wniesionego kapitału wyniosła kapitału wyniosła 66.000 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

.Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2020r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Wartość nominalna udziałów	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	70 000	*66 990	100,0%
JHM 1 Spółka z o.o.	9 001	9 001	100,0%
JHM 2 Spółka z o.o.	10 300	10 300	100,0%

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

Tabela: Struktura udziałów Marywilka 44 Sp. z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2020 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział Marywilka 44 Sp. Z o.o. w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	3 500	2,63%

Tabela: Struktura udziałów Kobylarnia S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2020 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział KOBYLARNIA S.A. w kapitale zakładowym
EXPO MAZURY S.A.	39 427,9	29,66%

W dniu 29 lipca Zarząd MIRBUD S.A. podpisał z KOBYLARNIA S.A. umowę, której przedmiotem jest zakup i przeniesienie 39 427 900 sztuk akcji zwykłych imiennych serii A, B i C spółki EXPO MAZURY S.A. w likwidacji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wartość umowy: 39 427 900,00 zł. Na mocy obowiązującej umowy właścicielem wszystkich akcji EXPO MAZURY S.A. w likwidacji dotychczas posiadanych przez KOBYLARNIA S.A. po upływie raportowanego okresu jest MIRBUD S.A.

Przedmiot działalności

MIRBUD S.A.



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

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

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

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

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

KOBYLARNIA S.A.



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

Kobylarni k/Bydgoszczy - wytwórnia Teltomat o wydajności 240 Mg/h oraz wytwórnia Teltomat 120 o wydajności 160Mg/h,

Bogusławicach k/Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h,

- o Miękinii k/Wrocławia -wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h,

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

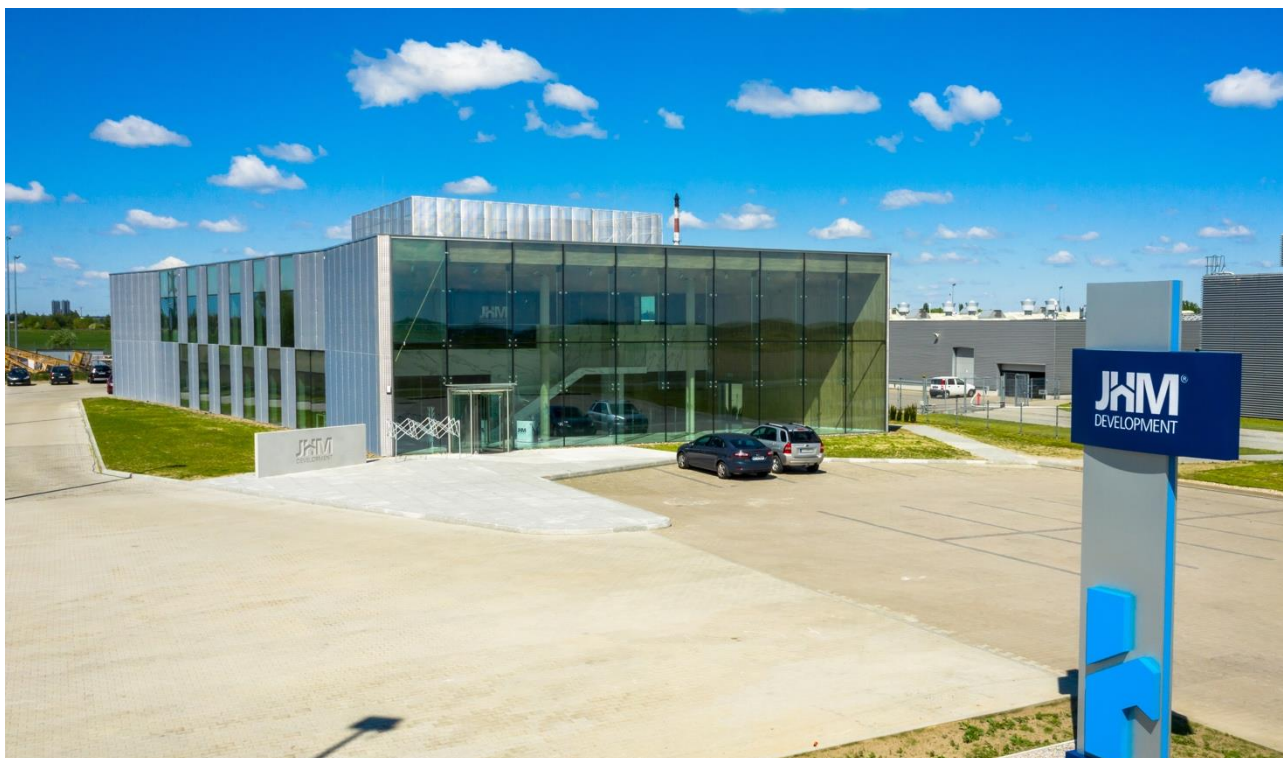
Wizytówką firmy jest wieloletnie doświadczenie oraz szereg zakończonych projektów inżynierii drogowej.

KOBYLARNIA S.A. zatrudnia ponad 300 pracowników, wśród których znajduje się wykwalifikowana kadra techniczna.

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 niemieskalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



Spółka **Marywilka 44 Sp. z o.o.**, jako spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. jest właścicielem i zarządza największym centrum handlowym w obrębie m.st. Warszawy. Powstanie Spółki w 2010 roku zapoczątkowało proces budowy Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

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

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **TOB «MIRBUD»**. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. W chwili obecnej analizuje potencjał rynku, uczestniczy w przetargach i rozpoznaje możliwości nawiązania współpracy z potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy. Nie podlega konsolidacji, ponieważ MIRBUD S.A. nie wywierał znaczącego wpływu na działalność tej Spółki.

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji (dawniej EXPO ARENA S.A.)



EXPO MAZURY S.A. w likwidacji to spółka zarządzająca centrum kongresowo-wystawienniczym w Ostródzie.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **EXPO MAZURY S.A. w likwidacji** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów.
- Najem powierzchni krótko i długo terminowy

Powierzchnia centrum wynosi blisko 58 tys. mkw. Po zakończeniu procesu likwidacji spółki działalność w zakresie krótko i długoterminowego najmu powierzchni będzie kontynuowana w ramach działalności innych spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD w związku z prowadzoną reorganizacją struktury Grupy.

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2020r i 31.12.2019r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 i 31 grudnia 2019 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2020	% udział w całości aktywów	31.12.2019	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	538 249	42%	518 632	45%	19 617	4%
Rzeczowe aktywa trwałe	241 754	19%	217 546	19%	24 208	11%
Nieruchomości inwestycyjne	243 761	19%	249 649	22%	- 5 888	0%
Wartości niematerialne	15 083	1%	15 496	1%	- 413	-3%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	544	0%	482	0%	62	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		0%	0	0%	-	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	11 012	1%	12 276	1%	- 1 264	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 032	0%	23 061	2%	- 22 998	-100%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	63	0%	122	0%	- 59	-48%
Aktywa obrotowe, w tym:	731 475	58%	627 799	55%	103 676	17%
Zapasy	268 286	21%	260 958	23%	7 328	3%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego		0%	0	0%	-	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	398 937	31%	256 792	22%	142 145	55%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	3	0%	0	0%	3	#DZIEL/0!
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58 932	5%	108 151	9%	-49219	-46%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	5 317	0%	1 898	0%	3419	180%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		0%	-	0%	0	
A k t y w a r a z e m	1 269 724	100%	1 146 431	100%	123 293	11%

Na dzień 30.06.2020r w porównaniu do końca roku 2019 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD uległa nieznacznym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2020r. 58% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 3 p.p. względem końca roku 2019).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 31% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 9 p.p. w stosunku do roku 2019) zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 2 p.p. w porównaniu z rokiem 2019 i stanowi 21% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 5% aktywów Grupy.

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2020r 42% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 3 p.p. w stosunku do końca 2019r).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 19% aktywów (udział w sumie bilansowej bez zmian versus rok 2019) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Targowego Marywilska 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumi – JHM 2 sp z o.o. i część Hal EXPO MAZURY) stanowiące 19% aktywów ogółem (spadek udziału o 3 p.p. względem roku 2019)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- realizacją kolejnych inwestycji deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. w Rumi, Koninie, Zakopanym, Łodzi, Żyrardowie (wzrost półproduktów i produkcji w toku o ok. 23 mln zł);
- systematycznym zwiększeniem skali kontraktów infrastrukturalnych wchodzących w fazę zaawansowanej budowy; (budowa fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, S-11 odcinek 3, A 18 Olszyna -Gorlice, S-5 Białe Błota Szubin)
- wykorzystywaniem przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIĘ S.A zaliczek na realizację kontraktów drogowych budowa (fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1;

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 i 31 grudnia 2019 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2020	% udział w całości pasywów	31.12.2019	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	414 115	33%	405 250	35%	8 865	2%
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	1%	9 174	1%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki	10 699	1%	28 124	2%	-17 425	-62%
Pozostałe kapitały	394 242	31%	367 952	32%	26 290	7%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		0%	0	0%	0	0
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	388 597	31%	347 178	30%	41 419	12%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 756	3%	34 180	3%	4 576	13%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	3 201	0%	3 221	0%	-20	-1%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązania handlowych i pozostałych zobowiązań	167 097	13%	164 322	14%	2 775	2%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	165 248	13%	122 115	11%	43 133	35%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	14 295	1%	23 340	2%	-9 045	39%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	467 012	37%	394 003	34%	73 009	19%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	3 081	0%	3 147	0%	-66	-2%

- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	90 182	7%	98 219	9%	-8 037	-8%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	334 321	26%	263 366	23%	70 955	27%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0%	2 410	0%	-2 410	-100%
inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	39 428	3%	26 861	2%	12 567	47%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0%	0	0%	0	0%
Pasywa razem	1 269 724	100%	1 146 431	100%	123 293	10,8%

Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 33% finansowana ze środków własnych, natomiast w 67% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 31% (obniżenie o 1% udziału w stosunku do 2019r.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ podwyższeniu o 3 p.p. względem roku 2019 i kształtował się na poziomie 37%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A.;
- otrzymania i wykorzystywania przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIĘ S.A zaliczek na realizację kontraktów drogowych w łącznej kwocie ok. 123 mln zł (budowa fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, S-11 odcinek 3, A 18 Olszyna -Gorlice, S-5 Białe Błota Szubin);
- zapadalnością w drugiej połowie 2020r i pierwszej połowie 2021r części kredytów obrotowych zaciągniętych na realizację kończących się kontraktów budowlanych;
- systematycznego zwiększenia skali kontraktów infrastrukturalnych wchodzących w fazę zaawansowanej budowy; (fragment autostrady A-1, fragment drogi ekspresowej S-1, dokończenie dwóch fragmentów dróg ekspresowych S-5);
- zwiększenia wykorzystania długoterminowych kredytów na inwestycje deweloperskie realizowane w Katowicach, Żyrardowie, Sochaczewie oraz Łodzi, Koninie i Bydgoszczy;
- rozpoczęcia w 2020r realizacji szeregu kontraktów budowlanych, które na dzień 30.06.2020 były w zaawansowanej fazie realizacji powodującej zwiększone wykorzystywanie dostępnych kredytów obrotowych;
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych;

w związku z zaawansowaniem prac budowlanych przy projektach deweloperskich zwiększenie kwoty wpłat nabywców lokali mieszkalnych do JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu umów deweloperskich.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2020r do 30.06.2020r i 01.01.2019r do 30.06.2019r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2020 do 30.06.2020		Okres od 01.01.2019 do 30.06.2019		Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
		Rentowność		Rentowność		
Przychody ze sprzedaży	434 968	-----	404 464	-----	30 504	8%
Zysk ze sprzedaży	41 966	9,65%	43 009	10,63%	-1 043	-2%
Zysk operacyjny EBIT	21 730	5,00%	20 532	5,08%	1 198	6%
Zysk przed opodatkowaniem	14 466	3,33%	13 247	3,28%	1 219	9%
Zysk netto	10 699	2,46%	10 557	2,61%	142	1%

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 8% wyższe niż w analogicznym okresie roku 2019, co wynikało głównie ze znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży w segmencie działalności budowlano – montażowej.

Rentowność Grupy w pierwszym półroczu 2020r uległa obniżeniu.

Na poziom rentowności Spółek z Grupy w pierwszym półroczu 2020r wpływ miały:

- utrzymanie rentowności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.;
- zwiększenie rentowności realizowanych kontraktów drogowych;
- znaczny spadek rentowności Spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o. związany z ograniczeniami dla obiektów handlowych wynikających z epidemii COVID -19.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W I półroczu 2020 roku Spółki Grupy co do zasady terminowo regulowały swoje zobowiązania. Zarządzanie zasobami finansowymi grupy Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 67% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

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

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

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

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

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy MIRBUD

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,67	0,65
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,31	0,30
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,37	0,34
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	2,01	1,83

W raportowanym okresie poziom zadłużenia wzrósł nieznacznie o 2 p.p. względem końca roku 2019. Zmianie uległa również jego struktura (wzrósł o 2 p.p. udział zadłużenia krótkoterminowego i o 1 p.p. udział zadłużenia długoterminowego) co wynikało z:

- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A.;
- Otrzymaniem i wykorzystywaniem przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIĘ S.A zaliczek na realizację kontraktów drogowych w łącznej kwocie ok. 123 mln zł (budowa fragmentu autostrady A-1, budowa obwodnicy Olesna, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, S-11 odcinek 3, A 18 Olszyna -Gorlice, S-5 Białe Błota Szubin);
- zapadalności w drugiej połowie 2020r i pierwszej połowie 2021r części kredytów obrotowych zaciągniętych na realizację kończących się kontraktów budowlanych;
- stopniowego wykorzystywania przez JHM DEVELOPMENT S.A. kredytów udzielonych na sfinansowanie realizacji inwestycji deweloperskich;
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych.

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

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Wskaźnik płynności bieżącej		
<i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,57	1,59
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,99	0,93

(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności środków pieniężnych

Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

0,13

0,27

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 31.12.2019 roku utrzymuje satysfakcjonujący poziom wszystkich wskaźników płynności bieżącej.

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

4.1. Charakterystyka rynku

W pierwszej połowie 2020 roku decydujący wpływ na kondycję polskiej gospodarki miało wystąpienie pandemii wirusa COVID-19. Według danych rynkowych opublikowanych na koniec pierwszego półrocza w czerwcu punkt kulminacyjny krótkoterminowego załamania rynku Polska ma już za sobą. Po wzroście o 2% w I kw. 2020 r., w drugim kwartale polski Produkt Krajowy Brutto odnotował spadek o ok. 9% r/r. Konsensus rocznej dynamiki PKB w całym 2020 r. ukształtował się pod koniec czerwca na poziomie -3,7% wobec -3,5% na koniec maja oraz -3,2% na koniec kwietnia. W międzynarodowych zestawieniach progностycznych dla Europy Polska nadal przedstawiana jest jako jeden z krajów o najniższym spadku PKB w 2020 r. Najnowsze dane makroekonomiczne wskazują jednakże na dalszy spadek dynamiki polskiego PKB do -4% na koniec lipca br. Przewidywane pogorszenie perspektyw gospodarczych odzwierciedla aktualizacja prognozy gospodarczej NBP, która z najbardziej optymistycznej (wzrost o 1,2%) stała się jedną z najbardziej pesymistycznych (-5,4%).

W II kwartale br. sektor budowlany stanowiący podstawową działalność Grupy w porównaniu z innymi sektorami gospodarki nie podlegał tak restrykcyjnym ograniczeniom spowodowanym wystąpieniem epidemii, co uchroniło go od zapaści obserwowanej w sektorze przemysłu oraz usług. Po kwietniowym tąpnięciu, w maju poziom odsezonowanego wskaźnika koniunktury w budownictwie wzrósł o blisko 10 p.p., w czerwcu natomiast wskaźnik ten wzrósł o kolejne 10 p.p., a w lipcu o 8 p.p. Stopniowa odbudowa poziomu koniunktury na rynku budowlanym świadczy o tym, iż w początkowym okresie kryzysu gospodarczego firmy budowlane wyolbrzymiły możliwy negatywny wpływ epidemii na swoją działalność.

4.2. Perspektywy rynku

Po sześciu miesiącach bieżącego roku dynamika produkcji budowlano-montażowej w Polsce spadła do 2,3% wobec 3,9% po pierwszych pięciu miesiącach. Prognozuje się, że w dalszej części roku spadki w obszarze produkcji budowlano-montażowej utrzymają się, by docelowo przybrać średnioroczny wynik ujemny. Powodem takiego zachowania rynku jest obserwowany spadek aktywności inwestorów prywatnych, a także publicznych inwestycji samorządowych. Po tym, gdy w czerwcu rząd zapowiedział uruchomienie wartego 6 mld złotych Funduszu Inwestycji Samorządowych, w lipcu br zapadła decyzja o podwojeniu jego wartości. W rezultacie kwota 6 mld złotych zostanie przeznaczona na dopłaty do inwestycji gminnych i powiatowych na lata 2020-2021, natomiast kolejnych 6 mld złotych zostanie rozdysponowanych przez premiera RP na konkretne inwestycje wskazane przez samorządy.

W obszarze budownictwa inżynierskiego obserwuje się wzrost aktywności inwestycyjnej. W I półroczu wartość nominalna tego wskaźnika wyniosła 10% r/r. Znaczące ożywienie notuje się w budownictwie mostowo-tunelowym, kolejowym, sieciach przesyłowych i drogach. Na dzień dzisiejszy Spółka nie prowadzi działalności w sektorze budownictwa kolejowego i budownictwa energetycznego, natomiast jest beneficjentem wzrostów w obszarze budownictwa drogowego (wzrost ogółem o 14%) i mostowo-tunelowego (wzrost o 38%).

Utrzymanie ciągłości realizacji rządowych inwestycji infrastrukturalnych może okazać się szansą na utrzymanie tempa rozwoju dla tych firm budowlanych, które, posiadając komfortowy portfel zamówień u progu panującej pandemii, będą mogły bez większych zakłóceń realizować kontrakty w oparciu o własne zaplecze materiałowo – sprzętowe.

Podążanie zgodnie z powyższym trendem znajduje odzwierciedlenie w aktualnym portfelu zamówień MIRBUD S.A. Na koniec I półrocza wartość portfela zamówień Spółki do przerobienia do 2024 roku wyniosła 3.053 tys. zł netto, w tym wartość portfela kontraktów drogowych to 2.158 tys. zł. W sumie wartość portfela zamówień z uwzględnieniem kontraktów realizowanych przez spółkę KOBYLARNIA S.A. na koniec I półrocza wynosi 4.829 tys. zł netto w tym 81,5% to wartość portfela zamówień kontraktów drogowych, natomiast 18,5% to wartość portfela pozostałych kontraktów kubaturowych. Na dzień publikacji niniejszego

sprawozdania sumaryczny portfel zamówień spółek MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A. na lata 2020-2024 wynosi blisko 5,5 mld zł netto.

Tak wypełniony do historycznie wysokiej wartości portfel zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD sprawia, iż w kolejnych latach, pomimo obserwowanego spowolnienia gospodarczego, spółki z Grupy skupią się na realizacji już posiadanych kontraktów. Spadek aktywności inwestycyjnej w obszarze budownictwa kubaturowego i związana z tym nasilająca się konkurencja na rynku budowlanym, a także prognozowany wzrost bezrobocia na rynku pracy są szansą na znaczne wzmocnienie pozycji negocjacyjnej Spółki względem podwykonawców. Obserwowane spadki cen materiałów i usług potencjalnie pozwolą na poprawę założonych marż na już posiadanych kontraktach.

4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2020r.

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

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

- wypełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta o wartości około 5 000 mln zł na lata 2020-2024 - w tym realizacja znaczących kontraktów budowlanych w sektorze drogowym;
- zdywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji kubaturowych (rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty w ramach zamówień publicznych, szkół, obiektów sportowych, terminala lotniska i innych);
- systematyczne zwiększanie wielkości i wartości realizowanych projektów budowlanych.
- Utrzymania pomimo stanu epidemicznego poziomu komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o na poziomie ponad 90%.

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

- spadek przychodów spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. spowodowany wystąpieniem koronawirusa COVID-19.

Szczegółowe informacje nt. działalności Spółek z Grupy MIRBUD w raportowanym okresie i perspektyw na rok 2020 przedstawione zostały w dalszej części niniejszego sprawozdania.

MIRBUD S.A.

W I połowie 2020 r. Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynieryjno-drogowego, wykonywane w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajmu maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego, a także działalność wydawniczą. W związku z dynamicznym rozwojem, znacznym rozszerzeniem obszaru działalności i w celu usprawnienia procesu budowlanego w ramach struktury Spółki zostały wyodrębnione Regiony podległe dyrektorom technicznym. W chwili obecnej funkcjonują Regiony: Centralny, Północno-zachodni, Południowy, a w przyszłości zostanie również utworzony Region Wschodni, które korzystają z doświadczenia lokalnej kadry inżynierskiej.

Do najważniejszych dokonań Spółki w raportowanym okresie można zaliczyć:

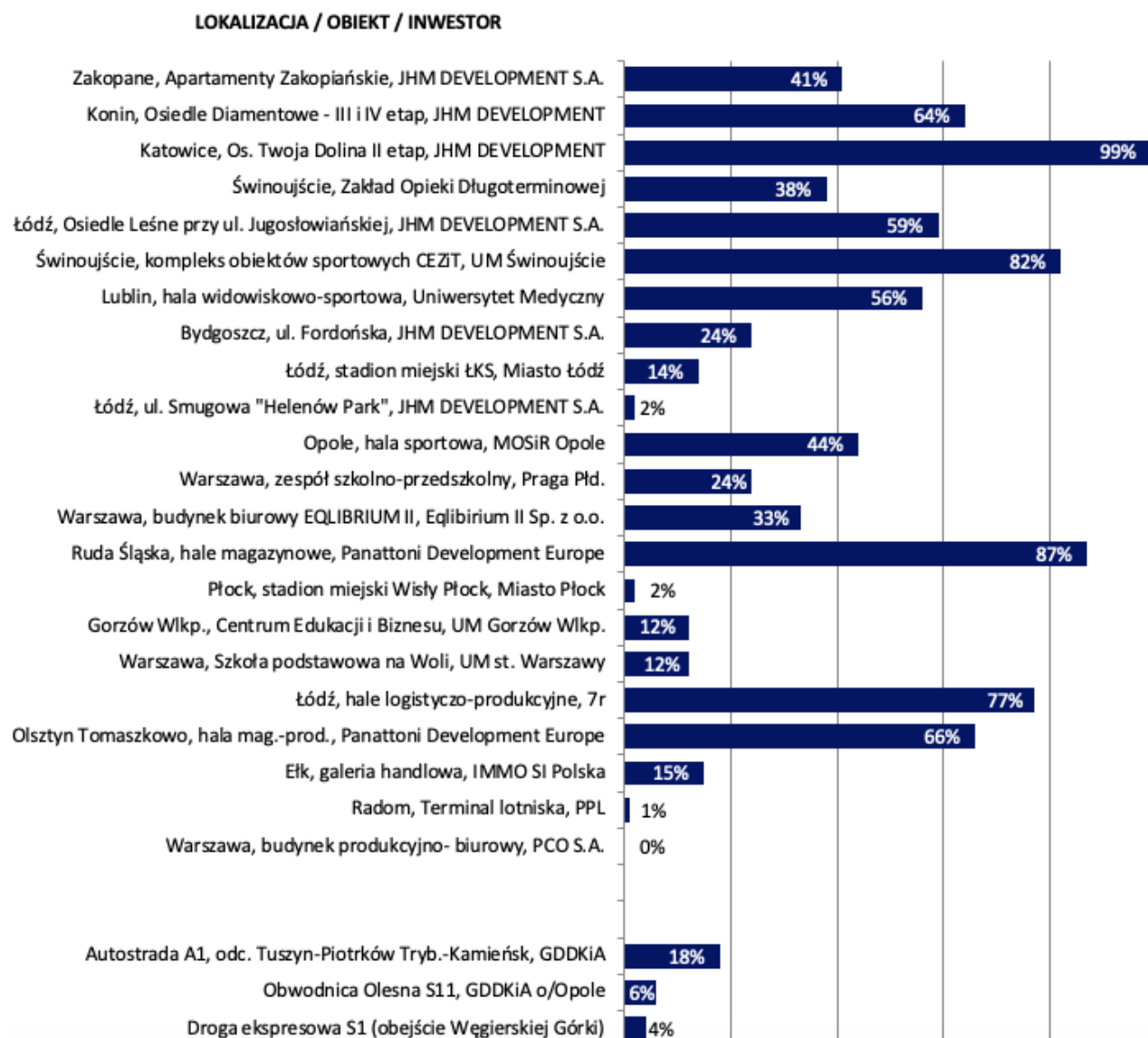
- Podpisanie umowy z Miastem Stołecznym Warszawa na budowę szkoły podstawowej w rejonie ul. Jana Kazimierza w Warszawie. Wartość umowy: 30,5 mln zł netto.
- Podpisanie umowy z Przedsiębiorstwem Państwowym „Porty Lotnicze” na wykonanie w formule projektuj i wybuduj budynku terminala na terenie lotniska Radom-Sadków. wraz z wyposażeniem. Wartość umowy: 228 mln zł netto.
- Podpisanie umowy z 7R S.A. na budowę dwóch hal usług logistycznych z funkcjami produkcyjnymi oraz zapleciami magazynowymi i zapleciami socjalno- biurowymi wraz z infrastrukturą techniczną. Wartość umowy: 5,09 mln euro netto
- Podpisanie umowy z IMMO SI Polska Sp. z o.o. na budowę zespołu budynków handlowych - budynek bi1 oraz stacja paliw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Ełku. Wartość umowy: 30,5 mln zł netto.
- Podpisanie umowy na budowę budynku produkcyjno – biurowego przy ul. Jana Nowaka - Jeziorańskiego w Warszawie. Wartość umowy: 29,7 mln złotych netto.
- Podpisanie listu intencyjnego na budowę zespołu magazynowo – usługowo – produkcyjnego dla Panattoni Development Europe Sp. z o.o. w Tomaszowie koło Olsztyna. Wartość kontraktu: 6,5 mln euro netto.
- Podpisanie umowy z podwykonawcą na zaprojektowanie i wykonanie zabezpieczenia i wzmocnienia skarp wykopów drogowych na budowie drogi ekspresowej S1 (tzw. obejście Węgierskiej Górki). Wartość umowy: 117,65 mln zł netto.
- Podpisanie umowy z podwykonawcą na dostawę i wykonanie podbudowy oraz warstw nawierzchni mineralno- asfaltowych na autostradzie A1. Wartość umowy: 23,7 mln zł netto.
- Podpisanie umowy z podwykonawcą na produkcję i dostarczenie betonu towarowego do budowy drogi ekspresowej S1 (obejście Węgierskiej Górki). Wartość umowy: 89,24 mln zł netto.
- Przyjęcie Polityki Dywidentowej, zgodnie z którą Zarząd MIRBUD S.A. będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy za poszczególne lata w wysokości od 10% do 50% zysku netto MIRBUD S.A.

Po upływie raportowanego okresu, a do czasu publikacji niniejszego raportu Spółka podpisała umowę na zaprojektowanie i budowę drogi S1 Kosztowy - Bielsko-Biała. Odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” (z węzłem) o wartości 586,71 mln zł netto.

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

Wszystkie inwestycje prowadzone były zgodnie z harmonogramem. Spółka przez większość czasu utrzymywała liczbę realizacji inwestycji na stałym poziomie ponad 25 realizowanych budów.

Poniżej prezentujemy podsumowanie prowadzonych inwestycji na koniec czerwca 2020 r.



W okresie od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. Spółka na terenie Polski wzięła udział w 26 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 22 przetargach publicznych o łącznej wartości 3,94 mld zł brutto.

W okresie od 01.01.2020r do 30.06.2020r. Spółka na terenie Ukrainy wzięła udział w 2 postępowaniach przetargowych dotyczących budowy dróg, o łącznej wartości ok. 76 mln. EUR.

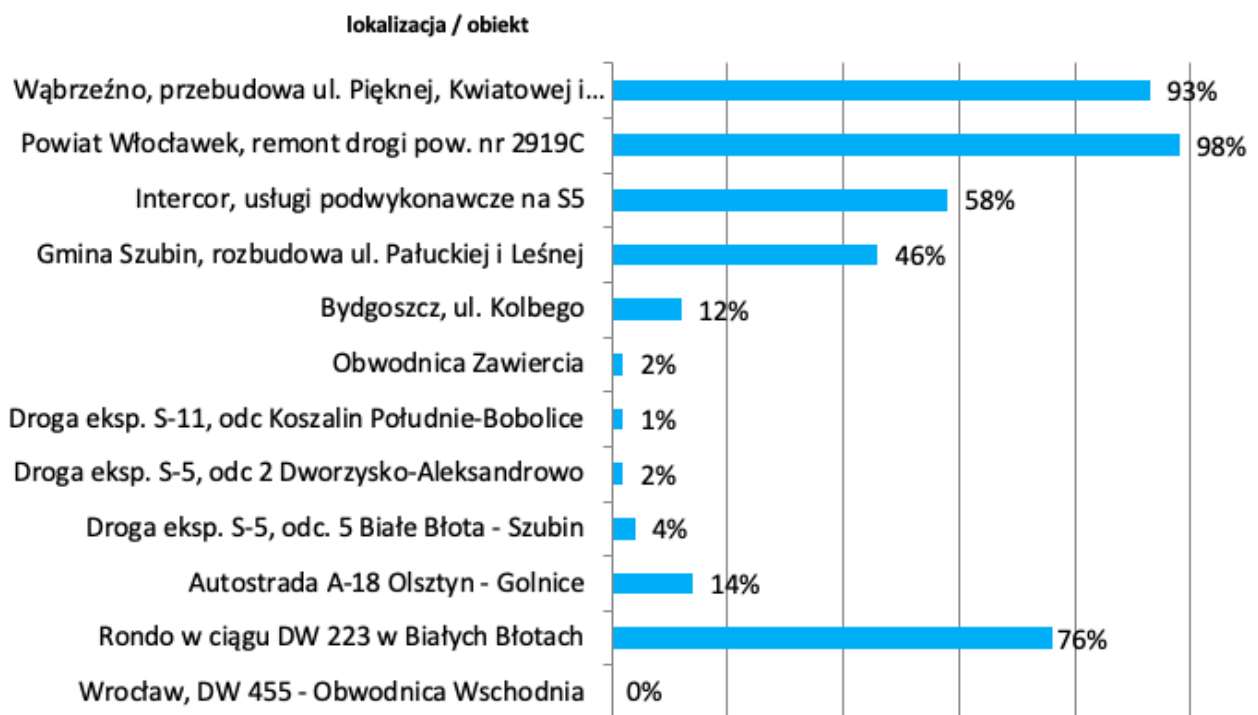
KOBYLARNIA S.A.

W pierwszej połowie 2020 rok kontynuowane było ożywienie na rynku **robót budowlanych w segmencie infrastrukturalnym**, co przełożyło się na liczbę rozstrzygniętych przetargów. W raportowanym okresie Spółka zakończyła realizację niskomarżowych kontraktów zawieranych w latach 2015-17 i jako lider konsorcjum wraz z MIRBUD S.A. podpisała następujące, znaczące umowy na:

- Zaprojektowanie i budowę drogi S11 Koszalin Szczecinek, odc. Koszalin – Bobolice. Wartość umowy: 450 mln zł netto.

- Kontynuację projektowania i budowę 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. Wartość umowy: 359,4 mln zł netto.
- Kontynuację projektowania i budowę drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz - granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2 - Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) – do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km. Wartość umowy: 583,37 mln zł netto.
- Zaprojektowanie i budowę drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 we Wrocławiu. Wartość umowy: 164,7 mln zł netto.

Zaawansowanie prac na ważniejszych budowach na koniec czerwca 2020 r. przedstawia poniższy wykres:



Do końca czerwca 2020 roku Spółka wzięła udział w 19 przetargach publicznych i 11 postępowaniach niepublicznych o łącznej wartości 2,42 mld złotych brutto.

EXPO MAZURY

Expo Mazury S.A. w likwidacji prowadzi działalność gospodarczą, której wiodącą gałęzią jest organizacja imprez targowych, a także wynajem poszczególnych części obiektów Spółki dla podmiotów zewnętrznych organizujących własne imprezy oraz najem długoterminowy i wykonanie zabudowy zewnętrznej.

Wprowadzony całkowity zakaz zgromadzeń w związku pandemią Covid 19 wyłączył z działalności centra targowe w Polsce i na Świecie, co pociągnęło za sobą globalny kryzys branży, który nie ominął Expo Mazury. Stan epidemiologiczny wprowadzony został tuż przed początkiem sezonu targowego w Expo Mazury, stawiając spółkę w sytuacji dużego zaawansowania kosztów związanych z przygotowaniem imprez

planowanych na pierwsze półrocze, przy jednoczesnym pozbawieniu spółki przychodów z tychże imprez. Zaplanowane na kolejne miesiące wydarzenia własne zostały przesunięte na drugą połowę 2020 roku, bez żadnych gwarancji, że spółce uda się je zrealizować. Sytuacja gospodarcza w kraju spowodowała również, że znaczna część klientów, którzy już potwierdzili swoje uczestnictwo w targach i opłacili zaliczki zwrócili się do Expo Mazury o rozwiązanie umowy i zwrot zaliczek. Z umów i rezerwacji wycofali się także klienci, którzy w pierwszym półroczu mieli zrealizować swoje wydarzenia wynajmując od EXPO MAZURY hale.

Ważnym elementem działalności firmy nadal wynajem długoterminowy, który generował w 2019r ponad połowę przychodów Spółki.

W związku z pandemią koronawirusa Emitent podjął decyzję o stopniowym wygaszaniu działalności polegającej na organizacji targów i przeznaczeniu całego obiektu na cele najmu krótko i długoterminowego. Pozwoli to przede wszystkim na znaczące ograniczenie kosztów działalności centrum (redukcja zatrudnienia, brak kosztów związanych z organizacją targów, w tym reklamy, zabudów, transportu, usług zewnętrznych, ograniczenie kosztów sprzątnięcia oraz ochrony).

W ramach nieruchomości w Ostródzie Spółka dysponuje ponad 42 tys. m² powierzchni, która może być przeznaczona pod magazyny, centrum pokazowe i wystawiennicze, halę przemysłową lub inną działalność oraz niemalże 2 tys m² nowoczesnego centrum konferencyjnego. W ramach tej powierzchni wynajęte zostało już ponad 20 tys m² powierzchni. Obecnie trwają rozmowy z nowymi najemcami oraz poszukujemy kolejnych najemców.

W myśl Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z **dnia 1 lipca br. (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 jej majątku do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy zachowaniu ciągłości obowiązujących umów i zobowiązań. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

ТОВ «МІРБУД»

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. W chwili obecnej analizuje potencjał rynku, tworzy strukturę pozwalającą na uczestniczenie w przetargach publicznych, nabiera doświadczenia i rozpoznaje możliwości nawiązania współpracy z potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2020 roku skupiała się głównie na realizacji inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Katowice, Łódź, Konin, Żyrardów, Sochaczew, Zakopane. W drugim kwartale br. do oferty sprzedaży trafiła pierwsza inwestycja Spółki w Bydgoszczy.

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

Nie rezygnując ze swoich dotychczasowych rynków, od kilku lat JHM DEVELOPMENT realizuje zmodyfikowaną strategię rozwoju, stawiając na inwestycje deweloperskie lokalizowane w dużych miastach. Pierwszym takim projektem była budowa I etapu Osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach - mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład aglomeracji górnośląskiej.

Obecnie realizowany jest drugi etap osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach, czwarty etap Osiedla Diamentowego w Koninie, osiedle domów jednorodzinnych w Łodzi, osiedle *Aura Towers* w Bydgoszczy, inwestycja *Nowa Strefa* w Żyrardowie oraz *Apartamenty Żeromskiego* w Sochaczewie.

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

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

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

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2020 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzona była również w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 30.06.2020 r.

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m ²	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	128	0
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	86	20
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0

11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Beryłowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	143	1
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	198	10
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	218	19
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	55	1
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	64	6
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4/6	Wielorodzinne	72	4 129	34	38
26	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	166	46
25	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	30	44
27	KONIN ul. Beryłowa Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	94	28
RAZEM			2 734	148 928	2 517	217

Na dzień 30.06.2020 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 13 zakończonych inwestycjach, obejmujących 15 budynków mieszkalnych. Stanowi to ofertę łącznie 217 gotowych lokali w budynkach wielorodzinnych.

Na dzień 30.06.2020 r. JHM DEVELOPMENT S.A. przy udziale touroperatora *Sun&Snow* sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wynajmuje 20 apartamentów turystycznych zlokalizowanych w obiekcie „Foka” położonym w miejscowości Hel na Półwyspie Helskim. Przychody generowane w ramach tej działalności ujęte są w kategorii Sprzedaż usług wynajmu.

Marywilska 44 sp. z o.o.

Podstawowym segmentem działalności spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jest wynajem powierzchni handlowych na terenie kompleksu handlowego, w skład którego wchodzi Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 zlokalizowane w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Marywilskiej. Główny udział w strukturze sprzedaży Spółki stanowi przychód z wynajmu powierzchni oraz związane z tym opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za prawa do lokali. Jest to podstawowa działalność prowadzona przez Spółkę i

przychody osiągnane z tej działalności stanowią niemal 100% sprzedaży. Jednorazowa opłata za prawo do lokali uzależniona jest od liczby wynajętych lokali.

Rentowność działalności operacyjnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w I połowie 2020 roku była determinowana małą rotacją najemców w Centrum Handlowym oraz przychodami od nowych najemców w Parku Handlowym. W trakcie wystąpienia pandemii koronawirusa Zarząd Spółki był zmuszony do udzielenia znacznych bonifikat w czynszach najmu dla najemców, co znacząco przełożyło się na osiągnięty w I połowie 2020 roku wynik finansowy.

Z większością najemców podpisano kontynuację umów najmu, które zazwyczaj podpisywane są na okres 5 lub 10 lat. Zarząd Spółki kontynuował działania mające na celu ustabilizowanie składu najemców i przedłużanie współpracy z najemcami.

Celem, do którego dążyć będzie Spółka w przyszłości jest pełna komercjalizacja powierzchni najmu będącej aktualnie w jej dyspozycji.

JHM 1 Sp. z o.o.

Pierwsze półrocze 2020r było kolejnym okresem prowadzenia działalności polegającej na wynajmie powierzchni handlowej na rzecz sieci handlowej branży „Dom i Ogród” w obiekcie zlokalizowanym w Starachowicach. Od lutego 2017r jedynym najemcą obiektu jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat, a następnie o kolejne 10 lat.

Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

JHM 2 Sp. z o.o.

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektami wynajętymi częściowo na potrzeby prowadzenia działalności handlowej pod marką BIEDRONKA oraz na potrzeby innych najemców.

Wynajem przez głównego najemcę, sieć BIEDRONKA, odbywa się w oparciu o dziesięcioletnią umowę najmu, zawierającą możliwość jej przedłużenia na kolejny okres dziesięcioletni. Umowa najmu reguluje również odpowiedzialność stron za czynności i ponoszone koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie wymaganym do prowadzenia przez najemcę działalności. Głównym obszarem działalności jest obecnie zarządzanie obiektem handlowym *Centrum Janowo*, typu *convenience* położonymi w Rumi.

Całkowite przychody spółki JHM 2 Sp. z o.o. pochodzą z czynszów najmu wnoszonych przez najemców. Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Grupa Kapitałowa MIRBUD realizuje strategię dotyczącą ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych opisaną w raporcie z działalności niefinansowej, opublikowanym z Raportem Rocznym za 2019 r.

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w I połowie 2020 roku w porównaniu do I połowy roku 2019 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2020 - 30.06.2020 oraz 01.01.2019 - 30.06.2019 wg segmentów

	Przychody ze sprzedaży 01.01.2020 - 30.06.2020	Struktura przychodów w %	Przychody ze sprzedaży 01.01.2019 - 30.06.2019	Struktura przychodów w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	379 891	87,3	352 315	87,1
- budynki mieszkalne	0	0,0	0	0,0
- budynki użytku publicznego	70 330	16,2	35 441	8,8
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	105 683	24,3	150 800	37,3
- roboty inżynieryjno-drogowe	203 878	46,9	166 075	41,1
Działalność deweloperska	35 827	8,2	23 693	5,9
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	15 835	3,6	23 259	5,8
Działalność wystawowo targowa	2 759	0,6	4 304	1,1
Pozostałe	656	0,2	893	0,2
SUMA	434 968	100	404 464	100

Wartość przychodów Grupy w I połowie 2020 roku względem 2019 roku uległa podwyższeniu o ok. 7,5%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie większych przychodów z działalności budowlano-montażowej w segmencie budynków użytku publicznego (wzrost o 98%) i robót inżynieryjno-drogowych (wzrost o 23%) oraz działalności deweloperskiej (wzrost o 51%).

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. 87% całości sprzedaży (udziału w całości przychodów Grupy bez zmian).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 47% tych usług (wzrost udziału o ok. 6 p.p. względem analogicznego okresu roku ubiegłego) oraz budynków, usługowych i handlowych generujący ok. 24% przychodów ze sprzedaży tych usług (spadek udziału o ok. 13 p.p. rok do roku). Większy udział w sprzedaży miały usługi w segmencie budynków użytku publicznego, które stanowiły ok. 16% sprzedaży (wzrost udziału w sprzedaży o 7 p.p.) oraz przychodów z działalności deweloperskiej (wzrost udziału w sprzedaży o 2 p.p.).

W okresie sprawozdawczym obniżeniu uległ udział przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej w całości sprzedaży o 2 p.p.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- systematycznym zwiększeniem skali realizacji kontraktów infrastrukturalnych wchodzących w fazę zaawansowanej budowy (fragment autostrady A-1, fragment drogi ekspresowej S-1, dokończenie dwóch fragmentów dróg ekspresowych S-5);
- obniżeniem poziomu inwestycji prywatnych;
- kumulacji przychodu ze sprzedaży w spółce JHM DEVELOPMENT S.A. w drugiej połowie 2019r.;
- epidemii COVID-19 mającej znaczny negatywny wpływ na poziom przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (MARYWILSKA 44 sp. z o.o.) i działalność konferencyjno - targową;
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2020 - 30.06.2020 oraz 01.01.2019 - 30.06.2019 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2020 - 30.06.2020	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2019 - 30.06.2019	Rentowność sprzedaży w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	30 520	8,0	26 091	7,4
- budynki mieszkalne	0	0,0	0	0,0
- budynki użytku publicznego	5 162	7,3	3 320	9,4
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	12 313	11,7	14 460	9,6
- roboty inżynieryjno-drogowe	13 045	6,4	8 312	5,0
Działalność deweloperska	8 174	22,8	6 302	26,6
Działalność związana z wynajmem nieruchomości	2 495	15,8	8 936	38,4
Działalność wystawowo targowa	1 323	48,0	2 024	47,0
Pozostałe	-546	-83,2	-345	-38,6
SUMA	41 966	9,6	43 008	10,6

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w I połowie 2020r względem I półrocza 2019r uległa obniżeniu o 1,0 p.p.. Co wynikało głównie z znacznego obniżenia się rentowności w segmencie wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

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

Ze względu na zaistniały stan pandemii COVID-19 sytuacja na rynku budowlanym w I połowie 2020 roku była trudna dla przedsiębiorstw budowlanych. Obserwowane spowolnienie gospodarcze wpływa negatywnie na liczbę rozpoczynanych inwestycji budowlanych. Inwestorzy prywatni wstrzymują się z rozpoczęciem realizacji inwestycji z uwagi na niepewną sytuację gospodarczą i epidemiologiczną, a także utrudniony dostęp do kapitału.

Będący pozytywnym zjawiskiem z punktu widzenia generalnych wykonawców spadek cen materiałów i usług powoduje wzrost agresywnej konkurencji pomiędzy nimi, co w perspektywie średnio i długookresowej może negatywnie wpłynąć na rentowność kontraktów zawieranych w 2020 r.

Powyższe zagrożenie w ograniczonym zakresie dotyczą MIRBUD S.A. Spółka realizuje krótkoterminowe, wysokomarżowe kontrakty budowy obiektów magazynowych i przemysłowych przy jednoczesnym, znacznym wzroście liczby klientów z sektora publicznego. Umowy na budowę obiektów użyteczności publicznej i dróg charakteryzują się długim terminem realizacji, a marże dla tych kontraktów zostały skalkulowane przed okresem pandemii COVID-19 i związanym z nim spowolnieniem gospodarczym.

Wypełniony portfel zamówień, wysoki udział kontraktów publicznych, spadek 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.

W pierwszym półroczu 2020 roku Spółka wzięła udział w 61 przetargach, z czego 6 zakończyły się podpisaniem umowy.

Spółka osiągnęła w I połowie 2020r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA 34% podmioty z Grupy Kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 25%), JHM DEVELOPMENT (12%),

KOBYLARNIA S.A.

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

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

Zdecydowana większość przychodów Spółka osiągnęła z tytułu usług budowlanych realizowanych na zlecenie GDDKiA i MIRBUD S.A., których końcowym odbiorcą były podmioty z sektora publicznego (głównie GDDKiA). Podobnie jak MIRBUD S.A., również KOBYLARNIA S.A. na koniec okresu sprawozdawczego posiada wypełniony portfel zamówień do realizacji na lata 2020-2024.

Do końca czerwca 2020 roku Spółka wzięła udział w 20 przetargach, z czego 2 zakończyły się podpisaniem umowy.

EXPO MAZURY S.A.

Pierwsze półrocze 2020 roku dla całej branży targowej stało się historycznie najtrudniejszym okresem działalności. Wprowadzony całkowity zakaz zgromadzeń w związku pandemią COVID-19 wyłączył z działalności centra targowe w Polsce i na świecie, co pociągnęło za sobą globalny kryzys branży, który nie ominął Expo Mazury.

Stan epidemiologiczny wprowadzony został tuż przed początkiem sezonu targowego w Expo Mazury, stawiając spółkę w sytuacji dużego zaawansowania kosztów związanych z przygotowaniem imprez planowanych na pierwsze półrocze, przy jednoczesnym pozbawieniu spółki przychodów z tychże imprez. Zaplanowane na kolejne miesiące wydarzenia własne zostały przesunięte na drugą połowę 2020 roku, bez żadnych gwarancji, że spółce uda się je zrealizować. Sytuacja gospodarcza w kraju spowodowała również, że znaczna część klientów, którzy już potwierdzili swoje uczestnictwo w targach i opłacili zaliczki zwrócili się do Expo Mazury o rozwiązanie umowy i zwrot zaliczek.

Z umów i rezerwacji wycofali się także klienci, którzy w pierwszym półroczu mieli zrealizować swoje wydarzenia wynajmując od Expo Mazury hale. Całkowicie zamarła działalność okołotargowa, stanowiąca kolejne źródło przychodu spółki – realizacja zabudów targowych na wydarzeniach w Polsce i za granicą.

Zakaz działalności objął także najemcę długoterminowego prowadzącego na terenie obiektu należącego do Expo Mazury park trampolinowy.

W pierwszej połowie 2020 spółka nie zrealizowała żadnej z zaplanowanych imprez własnych.

Przed wprowadzeniem całkowitego zakazu zgromadzeń (częściowi zniesionego przez rząd w czerwcu br.) w obiekcie zrealizowano dla Betlejem na Warmii i Mazurach – koncert kolęd z całego świata z wykonywanych przez gwiazdy polskiej muzyki (klient Agencja Sarim) oraz Mazurskie Agro Show – tragi maszyn i urządzeń rolniczych, które zgromadziły ponad 300 wystawców i 42 tysiące odwiedzających (klient Polska Izba Gospodarcza Maszyn i Urządzeń Rolniczych).

Pozostali klienci odwołali realizacje, bądź przenieśli swoje wydarzenia na drugą połowę 2020 roku lub pierwszą połowę 2021 roku

W związku z pandemią koronawirusa Emitent podjął decyzje o stopniowym wygaszaniu działalności polegającej na organizacji targów i przeznaczeniu całego obiektu na cele najmu krótko i długoterminowego. Pozwoli to przede wszystkim na znaczące ograniczenie kosztów działalności centrum (redukcja zatrudnienia, brak kosztów związanych z organizacją targów, w tym reklamy, zabudów, transportu, usług zewnętrznych, ograniczenie kosztów sprzętania oraz ochrony).

W ramach nieruchomości w Ostródzie Spółka dysponuje ponad 42 tys. m² powierzchni, która może być przeznaczona pod magazyny, centrum pokazowe i wystawiennicze, halę przemysłową lub inną działalność oraz niemalże 2 tys m² nowoczesnego centrum konferencyjnego. W ramach tej powierzchni wynajęte zostało już ponad 20 tys m² powierzchni (IKEA). Obecnie trwają rozmowy z nowymi najemcami oraz poszukujemy kolejnych najemców.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.6.2. Dostawcy

MIRBUD S.A.



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

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego.

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

JHM DEVELOPMENT

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. KOBYLARNIA S.A., ТОВ «МІРБУД», Marywilska 44 sp. z o.o., EXPO MAZURY S.A. stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A. Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

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

Wystąpienie pandemii koronawirusa COVID-19 nie wpłynęło znacząco na działalność spółek MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A. Pomimo załamania gospodarczego w sektorze przemysłu i usług rządzący nie zdecydowali się na wprowadzenie tak 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 będzie kołem zamachowym niwelującym skutki kryzysu. Zgodnie z tym założeniem obserwuje się wzrost liczby przetargów na realizację inwestycji drogowych, ogłaszanych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Z drugiej jednak strony jednym z następstw wywołanego pandemią kryzysu gospodarczego był wyraźny spadek poziomu nowych inwestycji samorządowych oraz prywatnych. Inwestorzy, w obliczu niepewnej przyszłości gospodarczej, wstrzymują decyzje inwestycyjne do czasu ustabilizowania sytuacji w kraju i na świecie. Powyższe fakty znalazły odzwierciedlenie w aktualnej strukturze portfela zamówień MIRBUD S.A., gdzie 70% to wartość portfela kontraktów drogowych, a 30 % to wartość prowadzonych inwestycji budownictwa kubaturowego. Z uwzględnieniem kontraktów drogowych realizowanych przez KOBYLARNIA S.A. (samodzielnie lub jako lider w konsorcjum z MMIRBUD S.A.) wartości te wynoszą odpowiednio: 81,5% oraz 18,5%.

W pierwszych tygodniach 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 konieczności zawieszenia działalności JHM DEVELOPMENT S.A., jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w ofercie Spółki.

Kluczowym aspektem jest spadek popytu na produkty Spółki, to jest mieszkania w budynkach wielorodzinnych i domy jednorodzinne poczynając od marca br. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często rezygnowali z zakupu mieszkania lub przekładali decyzje zakupowe na później. Dotyczyło to szczególnie pierwszych kilku tygodni po ogłoszeniu ograniczeń związanych z pandemią. Na skutek pandemii Spółka odnotowała wówczas znaczący spadek liczby oraz wartości zawartych umów deweloperskich. O ile w lutym (ostatni miesiąc bez wpływu pandemii) wartość podpisanych umów przedwstępnych i deweloperskich wyniosła 13 488 tys. zł, to już w marcu wartość ta spadła do kwoty 4 258 tys. zł (spadek o 68%), a w kwietniu do kwoty 2 316 tys. zł (spadek o 83% w stosunku do lutego).

Szereg klientów ze względu na obawy związane z szerzeniem się COVID-19 oraz swoją sytuacją osobistą z tym związaną zrezygnowała z zakupu lub odłożyła decyzję na przyszłość – umowy przedwstępne i rezerwacyjne rozwiązane przez klientów Spółki na skutek wystąpienia pandemii w tym okresie osiągnęły wartość 4 309 tys. zł.

Innym negatywnym skutkiem nowej sytuacji było również ograniczenie możliwości wywiązywania się części klientów ze zobowiązań wynikających z zawartych już umów sprzedaży. Banki kredytujące nabywców mieszkań zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce. W rezultacie w miesiącu marcu spółka nie otrzymała należnych płatności od klientów indywidualnych w wysokości 1 847 tys. zł, a w miesiącu kwietniu kolejnych 1 438 tys. zł.

Wspomniana sytuacja uległa w kolejnych miesiącach stopniowej poprawie i Spółka ocenia, że niższe tempo sprzedaży oraz problemy z płatnościami utrzymają się jeszcze przez kilka kolejnych miesięcy. Ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i ponowny wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Spółka Marywilska 44 podjęła szereg działań mających na celu ograniczenie kosztów i wydatków związanych ze zmieniającą się sytuacją na rynku wynajmu nieruchomości. Między innymi Spółka zwróciła się z wnioskiem o uzyskanie pomocy publicznej w postaci umorzenia części opłat należnych wobec administracji publicznej i stanowiących koszty działalności Spółki w pierwszym półroczu 2020 roku.

Spółka szacuje, że otrzymane wsparcie wyniesie ok. 1 300 tys. PLN. Zarząd Spółki uważa, że na dzień publikacji nie istnieje wystarczająca pewność co do otrzymania wsparcia, dlatego zakwalifikowane zostało ono jako aktywo warunkowe w sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy i zostanie zaprezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie jego otrzymania bądź otrzymania wystarczającej pewności odnośnie jego uzyskania.

Zarząd Spółki, biorąc pod uwagę obecną sytuację w Polsce (stan epidemii koronawirusa SARS-Cov-2 i wprowadzenie obostrzeń oraz ograniczeń w prowadzeniu handlu) oraz spadek odwiedzalności w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2019 Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 – od dnia zniesienia zakazu handlu tj. od dnia 4 maja 2020 r. udzielił w miesiącach: maj, czerwiec, lipiec - wsparcia najemcom w postaci 50% rabatu w czynszu. Spółka planuje udzielanie wsparcia finansowego dla najemców w postaci obniżki czynszu maksymalnie do czasu zakończenia epidemii. Wysokość wsparcia w kolejnych miesiącach będzie uzależniona m.in. od poziomu odwiedzalności obiektu oraz innych czynników rynkowych istotnych dla prowadzenia działalności przez najemców, np. dostęp do towarów czy też wprowadzenia kolejnych obostrzeń sanitarno-epidemiologicznego w obiektach handlowych przez organy administracji rządowej.

Spółka podjęła szereg działań zmierzających do zapewnienia bezpieczeństwa sanitarno-epidemiologicznego i komfortu na terenie Kompleksu Handlowego zarówno dla najemców jak również klientów. Systematycznie prowadzona jest pogłębiona analiza footfallu co pozwala diagnozować dynamikę odwiedzalności, jak również czas przebywania w obiekcie.

JHM 1 Sp. z o.o.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza nieruchomością położoną w Starachowicach przy ul. Radomskiej, wynajmowaną jednemu najemcy, który pod marką BRICOMARCHÉ prowadzi działalność handlową w branży budowlanej. Wprowadzone 13 marca 2020r., w ramach walki z epidemią COVID-19, zakazy prowadzenia działalności gospodarczej nie dotknęły branży budowlanej w istotny sposób. Najemca i wynajmujący wspólnie uzgodnili proporcjonalne do czasu trwania zakazu w miesiącu kwietniu obniżenie czynszu najmu za ten miesiąc. Ze względu na mało istotną wartość tej obniżki, fakt ten nie zaważył znacząco na uzyskanych przychodach raportowanego okresu oraz na wypracowanych wynikach finansowych.

JHM 2 Sp. z o.o.

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. zarządza obiektem handlowym Centrum Janowo położonym w Rumi przy ul. Dębogórskiej, w którym wynajmuje lokale kilku najemcom prowadzącym działalność handlową i usługową w różnych branżach. Głównym, generującym istotną część przychodów spółki najemcą jest market z branży spożywczej sieci BIEDRONKA. Ta branża nie podlegała żadnym zakazom prowadzenia działalności związanymi z epidemią COVID-19, podobnie jak działalność drugiego istotnego najemcy – apteki.

Wprowadzony w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski w okresie od 14 marca 2020r do 6 czerwca 2020r zakaz prowadzenia działalności objął trzech najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w branży fitness, a od kwietnia kosmetykologii oraz solarium. W tym okresie, w odniesieniu do tych najemców czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne nie były naliczane.

Opisane powyżej okoliczności wpłynęły na osiągnięte wyniki spółki JHM 2 Sp. z o.o. – spadek przychodów oraz obniżenie zysku brutto na sprzedaży, jednak ze względu na niższe koszty finansowe wypracowany wynik finansowy netto pozostał na satysfakcjonującym poziomie.

EXPO MAZURY S.A.

Wprowadzony całkowity zakaz zgromadzeń w związku pandemią COVID-19 wyłączył z działalności centra targowe w Polsce i na świecie, co pociągnęło za sobą globalny kryzys branży, który nie ominął Expo Mazury.

Stan epidemiologiczny wprowadzony został tuż przed początkiem sezonu targowego w Expo Mazury, stawiając spółkę w sytuacji dużego zaawansowania kosztów związanych z przygotowaniem imprez planowanych na pierwsze półrocze, przy jednoczesnym pozbawieniu spółki przychodów z tychże imprez. Zaplanowane na kolejne miesiące wydarzenia własne zostały przesunięte na drugą połowę 2020 roku lub pierwszą połowę 2021 roku, bez żadnych gwarancji, że spółce uda się je zrealizować. Sytuacja gospodarcza w kraju spowodowała również, że znaczna część klientów, którzy już potwierdzili swoje uczestnictwo w targach i opłacili zaliczki zwrócili się do Expo Mazury o rozwiązanie umowy i zwrot zaliczek.

Z umów i rezerwacji wycofali się także klienci, którzy w pierwszym półroczu mieli zrealizować swoje wydarzenia wynajmując od Expo Mazury hale. Całkowicie zamarła działalność okołotargowa, stanowiąca kolejne źródło przychodu spółki – realizacja zabudów targowych na wydarzeniach w Polsce i za granicą.

Zakaz działalności objął także najemcę długoterminowego prowadzącego na terenie obiektu należącego do Expo Mazury park trampolinowy. W pierwszej połowie 2020 spółka nie zrealizowała żadnej z zaplanowanych imprez własnych.

Spółka prowadziła bez zakłóceń najem długoterminowy powierzchni magazynowej na rzecz IKEA generujących w 2019r ok. 50% przychodów z jej działalności.

4.7 Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. W raportowanym okresie nastąpił zapoczątkowany w 2019 roku szybki wzrost skali działalności Grupy, a obserwowane spowolnienie gospodarcze i związany z nim spodziewany spadek cen materiałów i usług mogą być szansą na realizację marż na wyższym niż zakładany poziomie.

MIRBUD S.A.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2020 i lata następne wynosi ok 3,6 mld złotych. W I półroczu 2020 roku nastąpiła istotna zmiana struktury portfela zamówień Spółki: dominującym w przychodach był segment inżynieryjno- drogowy, którego udział w portfelu zamówień wynosi obecnie 70%. Dotychczas dominujący segment budowy budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych stanowi obecnie około 30% przychodów Spółki. Wzrostowi uległ również segment budynków użyteczności publicznej głównie z uwagi na prowadzone budowy dwóch dużych stadionów piłkarskich – w Łodzi oraz Płocku. W I półroczu Spółka prowadziła budowy ww. stadionów oraz obiektów użyteczności publicznej takich jak dwie szkoły w Warszawie, hala sportowa w Lublinie, hala sportowa w Opolu, kompleks obiektów edukacyjnych w Gorzowie Wlkp., kompleks obiektów sportowych w Świnoujściu, terminal lotniska w Radomiu o sumarycznej wartości 614,6 mln złotych z terminem realizacji do 2023 roku oraz zakończonej w kwietniu br. budowy szkoły muzycznej w Brodnicy. W kolejnych latach Spółka skupi się na realizacji zawartych długoterminowych kontraktów na budowę obiektów użyteczności publicznej. Specyfika powyższych kontraktów, skala ich oddziaływania społecznego oraz terminowość i jakość prowadzonych robót budowlanych sprawiają, iż MIRBUD S.A. zyskuje opinię generalnego wykonawcy prezentującego szeroki wachlarz kompetencji do budowy obiektów w tym segmencie, również obiektów o skomplikowanych wyzwaniach inżynieryjnych.

W II połowie 2020 r. planowane jest zakończenie i oddanie 4 inwestycji, w tym 3 hal magazynowych.

Wzrost inflacji oraz panujące spowolnienie gospodarcze dają podstawę do zachowania ostrożności w prognozowaniu sytuacji rynkowej MIRBUD S.A. Nadal niemożliwy do przewidzenia jest dalszy rozwój wypadków związanych z panującą sytuacją epidemiczną i potencjalnymi restrykcjami gospodarczymi, które mogą mieć znaczny wpływ na kondycję polskiego rynku budowlanego w najbliższych kwartałach i latach. Otwieranie gospodarki przy wciąż jeszcze niewypłaszczonej krzywej zachorowań niesie ze sobą ryzyko wzrostu zakażeń COVID-19 w kolejnych miesiącach. Pomimo, iż eksperci prognozują, że spadkowy trend dla rocznej dynamiki produkcji utrzyma się, to należy pamiętać, że Spółka podpisała długoterminowe kontrakty na budowę dróg oraz budynków użyteczności publicznej, które stanowią bezpieczną bazę do realizacji strategii utrzymania wysokości przychodów powyżej 1 mld zł rocznie w kolejnych latach przy osiągnięciu zadowalających marż. Nasilająca się konkurencja na rynku budowlanym, a także prognozowany wzrost bezrobocia na rynku pracy są szansą na wzmocnienie pozycji negocjacyjnej Spółki względem

podwykonawców. Obserwowane spadki cen materiałów i usług potencjalnie pozwolą na poprawę założonych marż na posiadanych kontraktach.

W dniu 16 czerwca br. Rada Ministrów przyjęła uchwałę zmieniającą uchwałę w sprawie ustanowienia programu wieloletniego pod nazwą „Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014–2023 (z perspektywą do 2025 r.), przedłożoną przez ministra infrastruktury. W ramach podjętej uchwały polski rząd przeznaczy dodatkowo ponad 21 mld zł na Program Budowy Dróg Krajowych. Więcej pieniędzy zostanie przewidzianych m.in. na budowę dróg ekspresowych S6 od Koszalina do obwodnicy Trójmiasta oraz S10 Toruń – Bydgoszcz.

Jako uzupełnienie do Programu Budowy Dróg Krajowych w lutym br. przyjęto „Program budowy 100 obwodnic na lata 2020-2030”, zgodnie z którym powstanie 100 obwodnic na sieci dróg krajowych o łącznej długości ok. 820 km. Koszt realizacji programu został oszacowany na około 28 mld złotych. Dla kilkunastu obwodnic ogłoszenie postępowań przetargowych jest planowane jeszcze w 2020 roku. MIRBUD S.A. wraz z ze spółką zależną - KOBYLARNIA S.A. będą uczestniczyć w składaniu ofert na realizację tych zadań, których lokalizacje są zbieżne z posiadanym przez obie spółki zapleczem infrastrukturalnym.

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

Na dzień 30.06.2020r Spółka posiada bank ziemi obejmujący 46,54 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz komercyjną.

Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 2 091 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 116,4 tys. m² PUM.

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

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

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2020 r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2020r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinna	7 076	116
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 734	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I	5,7443	domy jednorodzinne	6 591	39
4	KONIN ul. Topazowa Etap IV	0,6124	wielorodzinna	5 998	122
5	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	0,3139	wielorodzinna	4 838	98
6	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 499	27
7	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,9519	mieszkaniowa i usł	15 493	312
RAZEM		9,2299		50 229	955

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 8 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2020-2021

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Berylowa Etap V	0,4001	wielorodzinna	2 828	55
3	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6627	wielorodzinna	9 734	180
2	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej	1,2253	wielorodzinna	14 900	290
4	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 554	119
5	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6390	wielorodzinna	5 547	106
6	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 066	172
7	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap II	6,8560	domy jednorodzinne	8 292	42
8	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0673	wielorodzinna	9 265	172
RAZEM		11,8117		66 187	1 136

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Posiada w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży, inwestycji w trakcie realizacji oraz inwestycji planowanych do uruchomienia w najbliższym czasie, jak również wynajmowanych apartamentów turystycznych, które są także przeznaczone do sprzedaży.

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

KOBYLARNIA S.A.

W ostatnim kwartale ubiegłego oraz pierwszym półroczu bieżącego roku Spółka zakańczała niskorentowne kontrakty, na realizację których podpisano umowy w latach 2015-17. W tym czasie podpisano kilka nowych kontraktów (m.in. na budowę obwodnicy Zawiercia, drogi ekspresowej S11 Koszalin – Bobolice, drogi ekspresowej S5 koło Bydgoszczy – odc. 2 i 5, wschodnia obwodnica Wrocławia), które wypełniły portfel zamówień KOBYLARNIA S.A. do wartości 1,77 mld złotych według stanu na dzień 30 czerwca 2020 r. We wszystkich wyżej wymienionych przetargach Spółka uczestniczyła jako lider konsorcjum firm wraz z MIRBUD S.A. jako partnerem konsorcjum. Te z kontraktów na realizację robót drogowych, których liderem konsorcjum jest MIRBUD S.A. a partnerem KOBYLARNIA S.A. opisuje się w części raportu poświęconej MIRBUD S.A. Ze względu na zbieżny charakter działalności w segmencie budownictwa drogowego strategia funkcjonowania obu spółek w tym zakresie została opisana w części niniejszego raportu poświęconej perspektywom rozwoju MIRBUD S.A.

EXPO MAZURY S.A.

Zgodnie z rozpoczętym w I połowie 2020 roku procesem reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD, którego jednym z etapów jest likwidacja spółki EXPO MAZURY S.A., działalność w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnej zostanie przejęta przez inną ze spółek Grupy, z uwzględnieniem podpisanych przez EXPO MAZURY S.A. uprzednio umów z odbiorcami.

W związku z pandemią koronawirusa Emitent podjął decyzje o stopniowym wygaszaniu działalności polegającej na organizacji targów i przeznaczeniu całego obiektu na cele najmu krótko i długoterminowego. Pozwoli to przede wszystkim na znaczące ograniczenie kosztów działalności centrum (redukcja zatrudnienia, brak kosztów związanych z organizacją targów, w tym reklamy, zabudów, transportu, usług zewnętrznych, ograniczenie kosztów sprzątnięcia oraz ochrony).

W ramach nieruchomości w Ostródzie Spółka dysponuje ponad 42 tys. m² powierzchni, która może być przeznaczona pod magazyny, centrum pokazowe i wystawiennicze, halę przemysłową lub inną działalność oraz niemalże 2 tys m² nowoczesnego centrum konferencyjnego. W ramach tej powierzchni wynajęte zostało już ponad 20 tys m² powierzchni (IKEA). Obecnie trwają rozmowy z nowymi najemcami oraz poszukujemy kolejnych najemców.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w II połowie roku 2020 i w kolejnych latach to:

- rozwój pandemii wirusa COVID-19 w Warszawie, 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;
- sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych;
- zwiększenie obecności Spółki MARYWILSKA 44 na rynku nieruchomości.

Strategia Spółki na najbliższy rok zakłada utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji kompleksu handlowego przy stopniowym ograniczaniu rabatów przyznawanych najemcom, co zapewni stopniowy powrót do poziomu przychodów i rentowności realizowanych w roku 2019. 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 i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych w kompleksie handlowym MARYWILSKA 44, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- 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 dobrego poziomu komercjalizacji obiektów handlowych i utrzymanie wysokiego wskaźnika odwiedzalności klientów;
- umocnienie pozycji lidera na rynku nieruchomości.

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 bezpieczeństwa finansowego Spółki w najbliższej przyszłości.

Z uwagi na wprowadzony stan epidemiologiczny plany inwestycyjne Spółki 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 MARYWILSKA 44 na oświetlenie LED;
- kontynuacja remontów bieżących w częściach wspólnych Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 (wymiana posadzek, malowanie);
- kontynuacja remontu membrany dachowej;
- kontynuację naprawy odwodnień liniowych na parkingu na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44;
- remont i naprawę części urządzeń klimatyzacyjnych;
- modernizacja oświetlenia awaryjnego na terenie CH MARYWILSKA 44;
- modernizacja systemu monitoringu wizyjnego CCTV;

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

Pomimo pandemii Zarząd Spółki realizuje przyjętą strategię rozwoju Spółki. Strategią Zarządu jest zapewnienie trwałego wzrostu wartości Spółki przez dalszy rozwój działalności, zwiększenie udziału w rynku i umacnianie pozycji rynkowej przy jednoczesnej koncentracji na efektywności procesów finansowych.

Zarząd realizował oraz określił główne cele strategiczne Spółki na lata następne:

- dążenie do maksymalizacji wskaźnika komercjalizacji centrum przy utrzymaniu atrakcyjnych stawek czynszowych;
- umocnienie pozycji na warszawskim rynku nieruchomości;
- wzrost rentowności Spółki MARYWILSKA 44;
- kontynuacja budowy wartości własnych marek na bazie zdobytych doświadczeń.

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

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

4.8 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 01.01.2020-30.06.2020r.

4.9 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

W 2020 r. i latach kolejnych Grupa MIRBUD nadal realizować będzie projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym co pozwoli Spółce osiągnąć większą rentowność w najbliższych latach. Spółki z grupy świadczące usługi budowlano- montażowe planują w ramach zwiększenia potencjału sprzętowego rozszerzenie parku maszynowego oraz środków transportu, które znacznie poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

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

W latach 2020 – 2022 spółka dominująca Grupy będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Katowicach, Łodzi, Koninie, Żyrardowie, Sochaczewie, Bydgoszczy i Zakopanem, a także na zakupionych w roku 2020 i w poprzednich latach działkach położonych w: Gdańsku, Żyrardowie, Bydgoszczy, a następnie w

Skierniewicach i Katowicach, 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.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zakończyła dotychczasowe plany inwestycyjne związane z rozbudową kompleksu handlowego. Obecnie Spółka będzie się skupiała na projektach dotyczących funkcjonowania kompleksu handlowego i optymalizacji kosztowej działań.

4.10 Czynniki ryzyka

Tabela: Możliwość wystąpienia ryzyk i ich znaczenie dla działalności Grupy

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z pandemią koronawirusa	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	niskie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	średni	średni
Zewnętrzne ryzyka finansowe	zmiany stóp procentowych	niskie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
Zewnętrzne ryzyka prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średni	średni
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie

związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie
związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa

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

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

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

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

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, występuje natomiast znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. 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.

Wprowadzenie stanu epidemii nie spowodowało konieczności zawieszenia działalności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w ofercie Spółki.

Kluczowym aspektem jest silny spadek popytu na produkty Spółki, to jest mieszkania w budynkach wielorodzinnych i domy jednorodzinne poczynając od marca br. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często rezygnowali z zakupu mieszkania lub przekładali decyzje zakupowe na później. Dotyczyło to szczególnie pierwszych kilku tygodni po ogłoszeniu ograniczeń związanych z pandemią. Na skutek pandemii Spółka odnotowała wówczas znaczący spadek liczby oraz wartości zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych. O ile w lutym (ostatni miesiąc bez wpływu pandemii) wartość podpisanych umów przedwstępnych i deweloperskich wyniosła 13 488 tys. zł, to już w marcu wartość ta spadła do kwoty 4 258 tys. zł (spadek o 68%), a w kwietniu do kwoty 2 316 tys. zł (spadek o 83% w stosunku do lutego).

Szereg klientów ze względu na obawy związane z szerzeniem się COVID-19 oraz swoją sytuacją osobistą z tym związaną zrezygnowała z zakupu lub odłożyła decyzję na przyszłość – umowy przedwstępne i rezerwacyjne rozwiązane przez klientów Spółki na skutek wystąpienia pandemii w tym okresie osiągnęły wartość 4 309 tys. zł.

Innym negatywnym skutkiem nowej sytuacji było również ograniczenie możliwości wywiązywania się części klientów ze zobowiązań wynikających z zawartych już umów sprzedaży. Banki kredytujące nabywców mieszkań zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce. W rezultacie w miesiącu marcu spółka nie otrzymała należnych płatności od klientów indywidualnych w wysokości 1 847 tys. zł, a w miesiącu kwietniu kolejnych 1 438 tys. zł.

Wspomniana sytuacja uległa w kolejnych miesiącach stopniowej poprawie i Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. oczekuje, że niższe tempo sprzedaży oraz problemy z płatnościami utrzymają się jeszcze przez kilka kolejnych miesięcy. Ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i ponowny wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 15%, na kapitał własny Emitenta nie przewiduje wpływu

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe spółek: EXPO MAZURY S.A i MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Spółka Marywilska 44 podjęła szereg działań mających na celu ograniczenie kosztów i wydatków związanych ze zmieniającą się sytuacją na rynku wynajmu nieruchomości. Między innymi Spółka zwróciła się z wnioskiem o uzyskanie pomocy publicznej w postaci umorzenia części opłat należnych wobec administracji publicznej i stanowiących koszty działalności Spółki w pierwszym półroczu 2020 roku. Spółka szacuje, że otrzymane wsparcie wyniesie ok. 1 300 tys. PLN. Zarząd Spółki uważa, że na dzień publikacji nie istnieje wystarczająca pewność co do otrzymania wsparcia, dlatego zakwalifikowane zostało ono jako aktywo warunkowe w

sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy i zostanie zaprezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie jego otrzymania bądź otrzymania wystarczającej pewności odnośnie jego uzyskania.

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. zarządza obiektem handlowym Centrum Janowo położonym w Rumi przy ul. Dębogórskiej, w którym wynajmuje lokale kilku najemcom prowadzącym działalność handlową i usługową w różnych branżach. Głównym, generującym istotną część przychodów spółki najemcą jest market z branży spożywczej sieci Biedronka. Ta branża nie podlegała żadnym zakazom prowadzenia działalności związanymi z epidemią COVID-19, podobnie jak działalność drugiego istotnego najemcy – apteki.

Wprowadzony w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski w okresie od 14 marca 2020r do 05 czerwca 2020r zakaz prowadzenia działalności objął trzech najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w branży fitness, kosmetyki oraz solarium. W tym okresie, w odniesieniu do tych najemców czynsz najmu nie był naliczany.

Opisane powyżej okoliczności wpłynęły na osiągnięte wyniki spółki JHM 2 Sp. z o.o. – spadek przychodów oraz obniżenie zysku brutto na sprzedaży, jednak ze względu na niższe koszty finansowe wypracowany wynik finansowy netto pozostał na satysfakcjonującym poziomie.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza nieruchomością położoną w Starachowicach przy ul. Radomskiej, wynajmowaną jednemu najemcy, który pod marką Bricomarché prowadzi działalność handlową w branży budowlanej. Wprowadzone 13 marca 2020r., w ramach walki z epidemią COVID-19, zakazy prowadzenia działalności gospodarczej nie dotknęły branży budowlanej w istotny sposób. Najemca i wynajmujący wspólnie uzgodnili proporcjonalne do czasu trwania zakazu w miesiącu kwietniu obniżenie czynszu najmu za ten miesiąc. Ze względu na mało istotną wartość tej obniżki, fakt ten nie zaważył znacząco na uzyskanych przychodach raportowanego okresu oraz na wypracowanych wynikach finansowych.

W przypadku Spółki EXPO MAZURY S.A. działalność obejmowała dwa obszary: organizacje targów i wydarzeń na własny rachunek oraz wynajem powierzchni na okresy długo- i krótkoterminowe. pierwsze półrocze 2020 roku podobnie jak dla całej branży targowej stało się historycznie najtrudniejszym okresem działalności. Wprowadzony całkowity zakaz zgromadzeń w związku pandemią Covid 19 wyłączył z działalności centra targowe w Polsce i na Świecie, co pociągnęło za sobą globalny kryzys branży, który nie ominął Expo Mazury. Stan epidemiologiczny wprowadzony został tuż przed początkiem sezonu targowego w Expo Mazury, stawiając spółkę w sytuacji dużego zaawansowania kosztów związanych z przygotowaniem imprez planowanych na pierwsze półrocze, przy jednoczesnym pozbawieniu spółki przychodów z tychże imprez. Zaplanowane na kolejne miesiące wydarzenia własne zostały przesunięte na drugą połowę 2020 roku, bez żadnych gwarancji, że spółce uda się je zrealizować. Sytuacja gospodarcza w kraju spowodowała również, że znaczna część klientów, którzy już potwierdzili swoje uczestnictwo w targach i opłacili zaliczki zwrócili się do Expo Mazury o rozwiązanie umowy i zwrot zaliczek. Z umów i rezerwacji wycofali się także klienci, którzy w pierwszym półroczu mieli zrealizować swoje wydarzenia wynajmując od EXPO MAZURY hale.

Ważnym elementem działalności firmy nadal wynajem długoterminowy, który generował w 2019r ponad połowę przychodów Spółki.

W związku z pandemią koronawirusa Emitent podjął decyzje o stopniowym wygaszaniu działalności polegającej na organizacji targów i przeznaczaniu całego obiektu na cele najmu krótko i długoterminowego. Pozwoli to przede wszystkim na znaczące ograniczenie kosztów działalności centrum (redukcja zatrudnienia, brak kosztów związanych z organizacją targów, w tym reklamy, zabudów, transportu, usług zewnętrznych, ograniczenie kosztów sprzątnięcia oraz ochrony).

W ramach nieruchomości w Ostródzie Spółka dysponuje ponad 42 tys. m² powierzchni, która może być przeznaczona pod magazyny, centrum pokazowe i wystawiennicze, halę przemysłową lub inną działalność oraz niemalże 2 tys m² nowoczesnego centrum konferencyjnego. W ramach tej powierzchni wynajęte zostało już ponad 20 tys m² powierzchni. Obecnie trwają rozmowy z nowymi najemcami oraz poszukujemy kolejnych najemców.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy segmentu najmu i działalności targowej - obniżenie o ok. 80%, na kapitał własny Emitenta nie przewiduje wpływu

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 finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 67% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

Spółki dokładają starań by finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o instytucję finansującą jak i wykorzystywane produkty finansowe. Strategia Grupy przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz w długoterminowej perspektywie stopniową redukcję zadłużenia.

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

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny*

Grupa, prowadząc działalność gospodarczą, narażona jest na następujące ryzyka: ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko utraty płynności.

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe wynika z sald należności handlowych pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Odbiorcami usług Spółki są 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 odniesieniu do klientów komercyjnych Spółka zarządza ryzykiem kredytowym i analizuje je dla każdego nowego klienta przed zawarciem umowy min. wykorzystując raporty z wywiadowni gospodarczych i dokumentowanie przez kontrahenta źródła finansowania kontraktu budowlanego.

W odniesieniu do jednostek podlegających przepisom prawa zamówień publicznych (m.in. GDDKiA, Samorządy) z uwagi na obowiązek wcześniejszego zabudżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe zdaniem Zarządu jest znikome.

Spółka utrzymuje lokaty – depozyty w instytucjach finansowych, które posiadają wysoki ranking kredytowy.

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 spłacenia 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 30.06.2020r w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się w przedziale od 1,80 p. p do 2,05 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	257 279	262 541		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	257 279	262 541	-	-

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 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.06.2020	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	257 279	-2 084	2 084

Pożyczki udzielone

Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	257 279	-2 084	2 084	2 573	-2 573

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%
	31.12.2019				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	262 541	-2 127	2 127	2 625	-2 625
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	262 541	-2 127	2 127	2 625	-2 625

Ryzyko zmiany kursów walut

W pierwszym półroczu 2020r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 25% 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 2020r Emitent zabezpieczał ok. 80% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	18 453	3 699		
Zobowiązania handlowe i pozostałe	16			
Środki pieniężne	3 083	1 102		
Inne aktywa finansowe				
Razem	21 552	4 801		

ryzyko zmiany stóp procentowych - 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 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

	Wpływ na zysk/(stratę netto)	Wpływ na sumę bilansową
--	------------------------------	-------------------------

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	30.06.2020				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	18 453	1 845	-1 845	1 495	-1 495
Zobowiązania handlowe i pozostałe	16	1	-1	2	-2
Środki pieniężne	3 083	250	250	308	-308
Inne aktywa finansowe					
Razem	21 552	2 096	-2 096	1 805	-1 805

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%
	31.12.2019				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	3 699	300	-300	370	-370
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	1 102	89	-89	110	-110
Inne aktywa finansowe					
Razem	4 801	389	-389	480	-480

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2020r udział przychodów w walucie euro zmaleje do poziomu ok 10% całości przychodów ze sprzedaży. Na dzień 30.06.2020r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 80% szacowanego przychodu walutowego.

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

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

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

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

kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

- w branży budowlanej

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

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

- w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecną koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

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

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

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

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

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

- nagłe zmiany cen mieszkań

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

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

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

Wzrost gospodarczy w Polsce i skumulowanie się realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji budowlanych zarówno infrastrukturalnych jak i kubaturowych przekłada się na ograniczoną dostępność materiałów i usług podwykonawców co powoduje wzrost cen a także wzmacnia konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych terminy płatności dla dostawców i podwykonawców.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju Zarządy Spółek w oparciu o długoletnie doświadczenie starają się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

- w branży deweloperskiej

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

gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

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

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

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

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

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

- związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. 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 któregokolwiek 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 płacenia kar umownych.

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

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

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

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2018 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

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

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

Ponadto na podstawie art. 6491 – 6495 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor (generalny wykonawca) jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie któregokolwiek 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 strukturę 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.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia

w tys. PLN

	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019
Kredyty ogółem	257 279	262 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty	58 935	-108 151
Zadłużenie netto	198 344	154 390
Kapitał własny	414 115	405 250
Kapitał ogółem	612 459	559 640
Wskaźnik zadłużenia	32%	28%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019
Dług netto	198 344	154 390
EBITDA (za okres ostatnich 12 m-cy)	65 873	63 900
Kapitał własny	414 115	405 250
Aktywa razem	1 269 724	1 146 431
dług netto/EBITDA	3,1	2,4
kapitał własny/aktywa ogółem	0,33	0,36

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 2020 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Nazwa jednostki	Siedziba	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	Warszawa	10 000	PLN		2665	WIBOR 1M+marża	24.06.2021	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	24.06.2021	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	21 000	PLN	2 562	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	Warszawa	20 000	PLN	11 100	1 200	WIBOR 1M+marża	30.06.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	30.11.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	15 000	PLN		14 373	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	Warszawa	40 000	PLN	14 500	9 047	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz Leasing Polska S.A.	Warszawa	635	PLN		24	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	Warszawa	35 000	PLN	34 997		WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	Warszawa	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M + marża		Cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				67 141	48 773			

Nazwa jednostki	Spółka	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 567	847	stopa referencyjna + marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	2 700	PLN	75	900	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	5 300	PLN	1 165	0	stopa referencyjna + marża	30.06.2022	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	380	PLN	64	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	15 950	PLN	5 620	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	12 729	PLN	4 595	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	33 000	PLN	23 822	2 905	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	7 079	657	EURIBOR+marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BNP PARIBAS	JHM 2	4200	PLN	3 418	427	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	Hipoteka na nieruchomości
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	14 667	4 117	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN		8 863	WIBOR 1M+marża	30.09.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	6 200	PLN	5 384	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		12 612	WIBOR 3M+marża	31.12.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki spółki zależne				73 456	31 949			
Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD				140 597	80 722			

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 30.06.2019r spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.11.2 Pożyczki udzielone.

Na dzień 30 czerwca 2020r Spółki z Grupy MIRBUD nie posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek.

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

4.11.3 Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

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

- JHM DEVELOPMENT lub powiązane Spółki celowe - na realizacji inwestycji deweloperskich,
- Marywilska 44 Sp. z o.o. na refinansowania nakładów inwestycyjnych,
- PRDiM Kobyłarnia S.A. na realizację kontraktów budowlanych,
- EXPO MAZURY (wcześniej EXPO ARENA S.A.) na realizację inwestycji.

Na dzień 30.06.2020 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2020r.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN	Wartość zobowiązania tys. PLN	data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	
		30.06.2020	30.06.2020	
Wobec jednostek powiązanych				
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank	49 500	26 727	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank.	10 000	0	30.09.2022
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 007	7 736	30.09.2031
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	37 500	12 612	31.12.2020
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	6 005	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	8 863	30.09.2020
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	11 970		15.02.2021

EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	18 784	27.03.2029
------------------	--	--------	--------	------------

Wobec pozostałych jednostek

Razem	-	218 295	80 727	-
--------------	---	----------------	---------------	---

Grupa JHM DEVELOPMENT

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2020 udzieliła następujących poręczeń:

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2020r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	-	05.07.2033r.
2	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe (hipoteka na nieruchomości) - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP	57 750	7 665	26.06.2021r.
3	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe (hipoteka na nieruchomości) - zabezpieczenie kredytu w banku BOS	49 815	34 879	21.07.2024r.

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

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2020 r.

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Wartość zabezpieczenia	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz ZGN Dzielnicy Białołęka	1 800	01.07.2020	Zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy
2	Miasto Stołeczne Warszawa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Warszawa ul. Marywilska44	2 150	20.06.2020	Zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy
3	Santander Bank Polska S.A.	1 378	02.05.2028	Depozyt pieniężny - zabezpieczenia z tytułu kredytu bankowego nr KIN/1102011 z dnia 14.02.2011r

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2020r. PBDiM Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobyłarnia S.A. stan na 30.06.2020r w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2019r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	30 000	-	12.02.2021r.
2	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	15 000	14 376	31.03.2020r.

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest wzajemne poręczanie, gwarancje, obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczenie”) 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 niepowiązаныmi 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 naprawę gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2019r – do 31.12.2019r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	381 363	313 141
Z tytułu usunięcia wad i usterek	150 527	139 973
Z tytułu zapłaty wierzytelności	144 606	92 377
<u>Razem</u>	<u>676 496</u>	<u>545 491</u>

Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W raportowanym okresie Emitent nie dokonał emisji akcji.

KOBYLARNIA S.A.

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

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

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

3 lutego 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A., uchwałą nr 3/2020 (Rep. A nr 849/2020) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25.000.000,00 zł do kwoty 30.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii H o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej, tj. 0,10 zł każda. W dniu 20.04.2020 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 30.000.000,00 zł.

Wpływy z podwyższenia kapitału zostaną przeznaczone na sfinansowanie kontraktów budowlanych w sektorze inżynierjno- drogowym.

EXPO MAZURY S.A.

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

Pozyskane z emisji środki zostały przeznaczone na przystosowanie hal wystawienniczych dla potrzeb wynajmu długoterminowego i sfinansowanie bieżącej działalność Spółki.

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2020r wynosi 283.670,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. W okresie od 01.01.2020r do 30.06.2020r suma wniesionego kapitału wyniosła kapitału wynosiła 66.000 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność

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

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

Od dnia 01.04.2020r roku do dnia 30.06.2020r MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 30.03.2020 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 14/MIRBUD/2020”.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka MIRBUD S.A.; PBD-IM KOBYLARNIA S.A.; JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i EXPO MAZURY S.A. zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk z AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. na okres od 06.09.2019 do 05.09.2020.

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

MIRBUD S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2020 r. do 30.06.2020. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
09.01.2020	30.593	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola	Budowa szkoły podstawowej w rejonie ul. Jana Kazimierza
17.01.2020	75.360	JHM DEVELOPMENT S.A.	Budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej

			oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.
02.03.2020	148.099	BUDPOL Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na wykonanie konstrukcji nawierzchni sztywnych Trasy Głównej, w związku z realizacją inwestycji: „Projekt i budowa autostrady A-1 Tuszyn (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B - węzeł Bełchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00”.
04.03.2020	365.854	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	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). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum)
06.03.2020	228.048	Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”,	Wykonanie w formule projektu i wybuduj budynku Terminala na terenie lotniska Radom-Sadków, wraz z wyposażeniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie
13.03.2020	292.223	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy –Bydgoszcz –granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
23.04.2020	474.290	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2 – Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
28.04.2020	6.537.083,44 euro netto (list intencyjny)	Panattoni Development Europe sp. z o.o.	Budowa w fazie 1 hali nr 1 “Zespołu magazynowo-usługowo – produkcyjnego z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Tomaszówku, gm. Stawiguda koło Olsztyna”
30.04.2020	5.088.938,36 euro netto	7R S.A.	Budowa dwóch hal usług logistycznych z funkcjami produkcyjnymi oraz zapleczami socjalno-biurowymi wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą oraz portierni, zbiornika ppoż, pompowni i zbiornika retencyjnego na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Transmisyjnej
7.05.2020	30.584	IMMO SI Polska Sp. z o.o.	Budowa zespołu budynków handlowych - budynek bi1 oraz stacja paliw wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Przemysłowej w Ełku.
08.05.2020	29.700	PCO S.A. z siedzibą w Warszawie	Budowa budynku produkcyjno-biurowego przy ul. Jana Nowaka –Jeziorańskiego w Warszawie
12.05.2020	117.655	KELLER POLSKA Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na zaprojektowanie i wykonanie zabezpieczenia i wzmocnienia skarp wykopów drogowych na budowie drogi ekspresowej S1 (tzw. Obejście Węgierskiej Górki)
13.05.2020	133.902	Województwo Śląskie - Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu	Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 –w formule „zaprojektuj i wybuduj”. MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum).

28.05.2020	23.700	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów „ERBEDIM” sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na dostawę i wykonanie podbudowy oraz warstw nawierzchni mineralno-asfaltowych na autostradzie A1
03.06.2020	89.244	Przedsiębiorstwo Produkcji Mas Betonowych „BOSTA-BETON” sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na produkcję i dostarczenie betonu towarowego do budowy drogi ekspresowej S1 (obejście Węgierskiej Górk)

KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
04.03.2020	365.854	GDDKiA	Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum)
13.03.2020	292.223	Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy –Bydgoszcz –granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).
23.04.2020	474.290	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2 – Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).
13.05.2020	133.902	Województwo Śląskie - Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu	Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 –w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum),

W raportowanym okresie spółka powzięła informację od Zamawiającego – Wrocławskich Inwestycji Sp. z o.o., że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „02100 Budowa osi Zachodniej we Wrocławiu” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm, którego liderem jest Kobylarnia S.A.. Wartość oferty: 153.492 tys zł. netto.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020-30.06.2020r.

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

EXPO MAZURY S.A.

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

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

MIRBUD S.A.

Po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe MIRBUD S.A. zawarł następujące znaczące umowy:

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
01.07.2020	21.747	Dimark Group Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na wykonanie projektu wykonawczego BHS oraz wykonaniu robót na podstawie zaakceptowanego projektu wykonawczego, t. zintegrowanego funkcjonalnie, mechanicznie i systemowo systemu dla realizacji funkcji dystrybucji, sortowania i stosownej kontroli wszystkich bagaży rejestrowanych, przylotowych, pochodzących z odpraw ze stanowisk check-in
21.07.2020	39.910	Gravity AD Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na dostarczenie ekranów akustycznych i przeciwoślnieńowych na budowę autostrady A1
03.08.2020	477.000	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S1 Kosztowy – Bielsko-Biała, odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” (z węzłem) MIRBUD S.A. – lider konsorcjum KOBYLARNIA S.A. – partner konsorcjum

KOBYLARNIA S.A.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

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 jest dzień 30.06.2020r.

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, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B 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 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 lipca br. (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 jej majątku do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy zachowaniu ciągłości obowiązujących umów i zobowiązań. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

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

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

7. 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 organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

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

Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 lipca br. (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 jej majątku do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy zachowaniu ciągłości obowiązujących umów i zobowiązań. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

8. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikowały prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2020.

9. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ 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 koronawirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową, wystawienniczą i eventową.

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 2020 – 2024,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumi, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILASKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią koronawirusa,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszenie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- 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.

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć

- możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 30.06.2020 roku na należności te składają się należności od następujących podmiotów:
- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 2 336 tys. zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności (w sprawozdaniu finansowym MIRBUD S.A. na dzień 30.06.2020r dokonano odpisu aktualizującego należności w wysokości 50% jej wartości).
- RADMAX P Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 2 681 tys.zł. Emitent zlecił egzekwowanie należności Komornikowi Sądowemu.
- F-Grup Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 8 934 tys. zł. Dłużnik jest w upadłości. W dniu 09.11.2018r Syndyk masy upadłościowej złożył w Sądzie listę uznanych wierzytelności F-Group w łącznej kwocie 33.152 tys. zł. w tym wierzytelności MIRBUD S.A. wobec upadłego zostały uznane w łącznej kwocie 8.934 tys. zł. Opierając się na wcześniejszych wyliczeniach Zarządcy Przymusowego, wartość masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k.a szacowana jest w przypadku sprzedaży wymuszonej na kwotę nie niższą niż 58.100.000,00 zł, co pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli. Postanowieniem z dnia 13.03.2019r Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych uznał czynność przeniesienia własności ww. nieruchomości za bezskuteczną i nakazał zwrot nieruchomości do masy upadłościowej, postanowienie jest prawomocne.

Zarząd w celu oceny skuteczności ściągalności należności przeterminowanych powyżej 365 dni i oszacowania ryzyka dokonał analizy ww. zakresie w oparciu o dane za lata 2015-2018. W wyniku analizy ustalono, że w badanym okresie Emitent odzyskał wszystkie należności z tego przedziału wiekowego.

Perspektywy rozwoju działalności Emitenta zostały przedstawione w punkcie 4.4 niniejszego sprawozdania.

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 30 czerwca 2020 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 23 października 2009r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 24/2009 przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej MIRBUD S.A. za rok 2010, oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała weszła w życie z dniem pojęcia i wywiera skutki od dnia 01.01.2010 r. W dniu 21.12.2009 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr XII w sprawie przyjęcia nowych Zasad (Polityki) Rachunkowości dla Grupy Kapitałowej MIRBUD.

12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

12.1. Akcjonariat

12.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

18 maja 2020 r. Zarząd MIRBUD S.A. podjął uchwałę nr 1/2020 w sprawie przyjęcia Polityki Dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką Polityką Dywidendową Zarząd MIRBUD S.A. będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy za poszczególne lata w wysokości od 10% do 50% zysku netto MIRBUD S.A. W swojej rekomendacji Zarząd MIRBUD S.A. będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną sytuację finansową i płynnościową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta oraz istniejące i przyszłe zobowiązania. Polityka Dywidendowa znajduje zastosowanie począwszy od podziału zysku netto za rok obrotowy kończący się z dniem 31 grudnia 2020 roku i obowiązuje bezterminowo.

W dniu 30 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A., na wniosek Zarządu, podjęło uchwałę nr 9/2020 w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019. Zgodnie z przyjętą uchwałą postanowiono z zysku netto w wysokości 7.385.578,96 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 1.834.844,00 złotych, tj. 0,02 zł brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.550.734,96 zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Zgodnie z podjętą w tym samym dniu przez ZWZA uchwałą nr 10/2020 ustalono, iż dniem dywidendy będzie 7 lipca 2020 r., natomiast dniem wypłaty dywidendy – 13 sierpnia 2020 r.

W okresie 01.01.-30.06.2020 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.05.2019 r., podjęło uchwałę nr 9A/2019 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i postanowiło zysk netto w kwocie 10.636.124,84 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

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 30.06.2020 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	26.05.2014
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 30.06.2020 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 037 453	44,73%	41 037 453	44,73%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 281 000	11,21%	10 281 000	11,21%
Pozostali akcjonariusze	40 425 747	44,06%	40 425 747	44,06%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 037 453	44,73%	41 037 453	44,73%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 281 000	11,21%	10 281 000	11,21%
Pozostali akcjonariusze	40 425 747	44,06%	40 425 747	44,06%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

KOBYLARNIA S.A.

3 lutego 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A., uchwałą nr 3/2020 (Rep. A nr 849/2020) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25.000.000,00 zł do kwoty 30.000.000,00 zł poprzez emisję 50.000.000 akcji imiennych serii H o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej, tj. 0,10 zł każda. W dniu 20.04.2020 r. Sąd Rejestrowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 30.000.000,00 zł.

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30 czerwca 2020 roku.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym KOBYLARNIA S.A.	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	30 000 000	100%	30 000 000	100%
Razem	30 000 000	100%	30 000 000	100%

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2020 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 30.06.2020 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		

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2020 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%

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2020 r. jedynym udziałowcem Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jest spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadająca 1 339 800 sztuk udziałów o wartości 66 990 tys. zł, natomiast wartość kapitału zakładowego wynosi 70 000 tys. zł.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2020 r.

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	100%	1 339 800	100%
Razem	1 339 800	100%	1 339 800	100%

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2020 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 9 000 650 zł (dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 180 013 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2020 r.

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%		
-------	---------	--------	--	--

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2020 r. kapitał podstawowy spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2020r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
JHM DEVELOPMENT S.A.	206 000	100%	206 000	100%
Razem	206 000	100%	206 000	100%

EXPO MAZURY S.A.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	21 428 000	1,00 zł	21 428 000	gotówka	17.04.2014r.
2	B	64 000 000	1,00 zł	64 000 000	gotówka	25.11.2015r..
3	C	11 500 000	1,00 zł	11 500 000	gotówka	03.10.2016r.
4	D	20 000 000	1,00 zł	20 000 000	gotówka	26.05.2017r.
5	E	9 000 000	1,00 zł	9 000 000	gotówka	07.09.2018r.
6	F	7 000 000	1,00 zł	7 000 000	gotówka	16.05.2019r.
7	G	3 000 000	1,00 zł	3 000 000	Gotówka	22.01.2020r.
Razem		135 928 000		135 928 000		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30 czerwca 2020 roku była następująca:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	93 000 000	67,71%	93 000 000	67,71%
GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	100	0,00%	100	0,00%
PBDIM KOBYLARNIA S.A.	39 427 900	29,66%	39 427 900	29,66%
MARYWILSKA 44 SP. Z O.O.	3 500 000	2,63%	3 500 000	2,63%
RAZEM	135 928 000	100,00 %	135 928 000	100,00 %

W dniu 16.01.2020 Aktem Notarialnym (Rep. A nr 369/2020) Zarząd Spółki pod firmą Expo Mazury Spółka Akcyjna działający na podstawie art444 – 447 ustawy z dnia 15.09.2000r.(Kodeks spółek handlowych Dz.U. z 2017r. poz. 1577 ze zm.) jak również na podstawie § 9¹ Statutu Spółki podjął uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 135.928.000,00 zł do kwoty 138.028.000,00 zł tj. o kwotę 2.100.000,00 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 2.100.000,00 zł nowych akcji zwykłych imiennych serii „H” o wartości nominalnej 1,00 zł każda Akcja. W związku z uchwałą nr 5 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 09.01.2020r. w sprawie wyrażenia zgody na pozbawienie przez Zarząd

dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji zwykłych serii „H” w całości w ramach subskrypcji prywatnej.

Na dzień 30.06.2020 ustalona kwota podwyższenia kapitału nie została wpłacona.

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2020r wynosi 283.670,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2020r 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 30.06.2020 roku i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2020 r i dzień zatwierdzania sprawozdania

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 037 453 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 103 745,3 zł	44,73%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł	0 %
RAZEM		41 049 304 akcji	44,73%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2020 r. jedynym akcjonariuszem JHM DEVELOPMENT S.A. pozostaje MIRBUD S.A.

W dniu 14 lipca 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego podjęła decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A, w której wskazano 28 lipca 2020 r. jako dzień, po upływie którego nastąpi wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W konsekwencji tego Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 23 lipca 2020 r. podjął uchwałę Nr 541/2020 w sprawie wycofania z obrotu na Głównym Rynku GPW akcji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

W wykonaniu tej Uchwały z obrotu na rynku regulowanym wycofanych zostało łącznie 69 200 000 akcji Spółki serii A1 i A2. Tym samym począwszy od dnia 28 lipca 2020 r. Spółka nie jest już spółką publiczną.

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 30.06.2020 r. oraz po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w raportach bieżących i związanymi z wykupem akcji JHM DEVELOPEMENT S.A. Emitent nie

miął 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 IH 2020 r.

W pierwszej połowie 2020 wystąpiły czynniki i zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej. Czynniki te zostały szczegółowo opisane w rozdziale 4.7 pt. „Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD”.

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 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2020 r. – 30.06.2020 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020

Imię i nazwisko	Stanowisko
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej

JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020

Imię i nazwisko	Stanowisko
Regina Biskupska	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu
Kaja Mirgos	Członek Zarządu (od 02.01.2020)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020r – 30.06.2020r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej

KOBYLARNIA S.A.

W okresie od 01.01.2020r do 30.06.2020r Zarząd ~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A. uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu ~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2020r do 30.06.2020r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Andrzej Ładyński	Prezes Zarządu (do 09.02.2020)
Michał Niemyt	Wiceprezes
Tomasz Jaśkiewicz	Członek Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu (od 02.01.2020)
Karolina Lewandowska	Członek Zarządu (od 02.01.2020)
Sławomir Nowak	Członek Zarządu (od 02.03.2020)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej ~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2020r do 30.06.2020r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej

Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Maria Więzowska	Członek Rady Nadzorczej (od 26.04.2019)

EXPO MAZURY S.A.

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. Zarząd EXPO MAZURY S.A. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020 r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Beata Mały-Kaczanowska	Prezes Zarządu
Małgorzata Konarska	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie 01.01.2020 r. – 30.06.2019 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020 r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Anna Więzowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Maciej Fingas	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Konarska	Członek Rady Nadzorczej

Z dnia 1 lipca 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 3/2020 (Rep. A nr 6401/2020) w sprawie rozwiązania Spółki i postawienia jej w stan likwidacji. Na likwidatora Spółki został powołany pan Wacław Jankowski, wieloletni pracownik spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020r – 30.06.2020r

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

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. na dzień zatwierdzenia sprawozdania

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Kaja Mirgos	Członek Zarządu (od 01.08.2020r)

Beata Kaczanowska- Mały	Członek Zarządu (od 01.08.2020r)
Piotr Taras	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

JHM 1 Sp. z o.o.

Zarząd Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 – 30.06.2020 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełnił pan Sławomir Siedlarski.

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

Zarząd Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 – 30.06.2020 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełniła pani Regina Biskupska.

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.

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2020r–30.06.2020r

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	565	0	0	0	0		150	715
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	499	0	0	0	0	0	100	599
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	353	0	0	0	0	0	22	375
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	349	0	0	0	0	0		349
Ewa Przybył	Prokurent	164	0	0	0	0	0		164
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0		15
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	38	56
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	8	23
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	8	26
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	17						10	27
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	15							15
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	11							11
RAZEM		2 039						536	2 375

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

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	581	0	0	0	0	221	372	1 174
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	515	0	0	0	0	0		515
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	340	0	0	0	0	0	22	362
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	340	0	0	0	0	0		340
Ewa Przybył	Prokurent	157	0	0	0	0	0		157
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0		15
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	38	56
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	8	23
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	9	27
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28	0	0	0	0	0	25	53
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0		15
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	4							4
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	3							3
RAZEM		2 049					221	474	2 744

W okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020r 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 Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01–30.06.2020r i od 01.01.2020- do 30.06.2019r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Zarząd	688	569
Rada Nadzorcza	43	53
RAZEM	732	622

~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w ~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących ~~PBDiM~~ KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2020–30.06.2020r od 01.01.2020- do 30.06.2019r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Zarząd	821	592
Rada Nadzorcza	27	28
RAZEM	848	620

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020–30.06.2020r i od 01.01.2020- do 30.06.2019r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Zarząd	390	460
Rada Nadzorcza	40	40
RAZEM	430	500

EXPO MAZURY S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w EXPO MAZURY S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2020–30.06.2020 r. i od 01.01.2020- do 30.06.2019r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Zarząd	111	102
Rada Nadzorcza	25	31
RAZEM	136	133

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 30.06.2020 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 30.06.2020 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 30.06.2020r 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 30.06.2020r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	347	107
KOBYLARNIA S.A.	272	45
JHM DEVELOPMENT S.A.	40	13
Marywińska 44 Sp. z o.o.	12	
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
EXPO MAZURY S.A.	12	4
ТОВ «МІРБУД»	0	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2020r do dnia 30.06.2020 nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

12.10. Polityka różnorodności

Grupa Kapitałowa MIRBUD nie posiada opracowanej polityki różnorodności. Spółka zatrudnia osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe nie różnicując wieku lub płci. Wybór kadr zależy w zupełności od osiągnięć, skuteczności oraz profesjonalizmu poszczególnych kandydatów. Szczegółowe dane dotyczące zatrudnienia wg płci i wieku, a także osób pochodzących z lokalnej społeczności znajdują się w raporcie niefinansowym.

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

W dniu 06.07.2020 r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z POLAUDIT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. J. Ficowskiego 15 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000020996 oraz wpisana pod nr 552 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowę na przeprowadzenie:

- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2020 – 30.06.2020r. – kwota wynagrodzenia 9 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2020 – 30.06.2020r. – kwota wynagrodzenia 10 tys. zł netto;
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2020 – 31.12.2020r. – kwota wynagrodzenia 15 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2020 – 31.12.2020r. – kwota wynagrodzenia 16 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2021 – 30.06.2021r. – kwota wynagrodzenia 9,9 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2021 – 30.06.2021r. – kwota wynagrodzenia 11 tys. zł netto;

- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r. – kwota wynagrodzenia 16,5 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r. – kwota wynagrodzenia 17,6 tys. zł netto.

Przed zawarciem ww. umowy Emitent nie korzystał z usług firmy audytorskiej POLAUDIT sp. z o.o.. Wyboru firmy audytorskiej spośród firm zarekomendowanych przez komitet audytu dokonała rada nadzorca na podstawie uchwały XII/2020 z dnia 02 czerwca 2020r.

W okresie 01.01.2020-30.06.2020r wynagrodzenie wypłacone biegłemu rewidentowi wyniosło 38 tys. zł. 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 wiarygodności emitenta lub jego jednostki

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

Na dzień 30.06.2020 r. toczyły się sprawy sądowe przeciwko Emitentowi dotyczące zobowiązań, na łączną wartość przedmiotu sporu 41.991 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 30.06.2019r toczyły się sprawy sądowe dotyczące wiarygodności z powództwa Emitenta sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 15.693 tys zł.

W okresie objętym niniejszym raportem toczyły się istotne postępowania dotyczące wiarygodności Kobyłarnia 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 64 543 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznie), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5.

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

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

Oświadczenie o stosowaniu w spółce MIRBUD S.A. zasad ładu korporacyjnego w roku 2019 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 70 ust. 6 pkt. 5) Rozporządzenia 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 i opublikowane jako element Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2019.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu