

GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 ROKU




mirbud®

mirbud.pl

SPIS TREŚCI

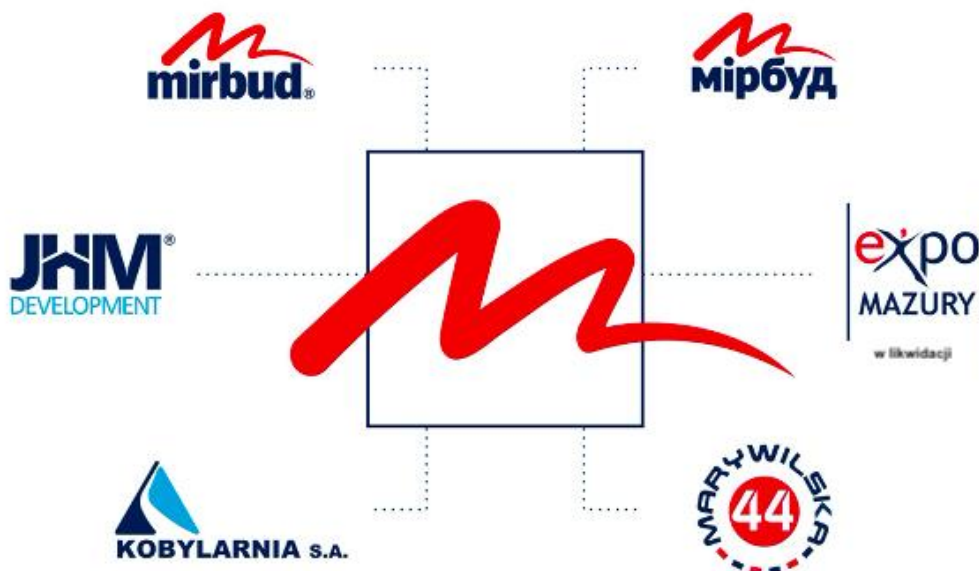
1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	5
2.1.	Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	18
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2021r, 31.12.2020r i 30.06.2020r.....	18
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością.....	22
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU ..	24
4.1.	Charakterystyka rynku	24
4.2.	Perspektywy rynku.....	26
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w pierwszym półroczu 2021r.	27
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	27
4.4.	Společna Odpowiedzialność Biznesu.....	40
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	40
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw.....	43
4.6.1.	Odbiorcy	43
4.6.2.	Dostawcy.....	45
4.8.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD	49
4.9.	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych.....	54
4.10.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	54
4.11	Czynniki ryzyka	56
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	70
4.11.1.	Kredyty i pożyczki	70
4.11.2.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	74
4.11.3.	Pożyczki udzielone	75
4.11.4.	Poręczenia i gwarancje.....	75
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji.....	78
4.13.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	79
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY	79
5.1.	Umowy ubezpieczenia	79
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	80
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	83

6.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI PÓWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	84
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.....	84
8.	OSIĄGNIETE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	84
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ JEDNEGO KWARTAŁU	84
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	85
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	86
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	87
13.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	105
14.	OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH.....	105

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 rocznego sprawozdania finansowego.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez MIRBUD S.A., jak i przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy. Wyjątkiem jest EXPO MAZURY S.A., która to spółka została postawiona w stan likwidacji.

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021r.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia 950 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, a także Expo Mazury S.A. „w likwidacji”, która do niedawna zarządzała centrum kongresowo – logistycznym w Ostródzie. Na skutek prowadzonej w 2020 roku restrukturyzacji Grupy spółka Expo Mazury została postawiona w stan likwidacji. Na bazie istniejącego zaplecza infrastruktury magazynowej utworzono Park Logistyczno – Magazynowy w Ostródzie, którego właścicielem i zarządzającym jest Spółka Marywilska 44 sp. z o.o.

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. w likwidacji.

Podstawowe dane spółki dominującej

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



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



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

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

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

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



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

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki „Demuth Alfa” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Gdańsku w spółkę EXPO ARENA Spółkę Akcyjną z siedzibą w Ostródzie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 12.05.2014r (akt notarialny REP. A. 6450/2014) i z dnia 20.05.2014r (akt notarialny REP. A 6840/2014).

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

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

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

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

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

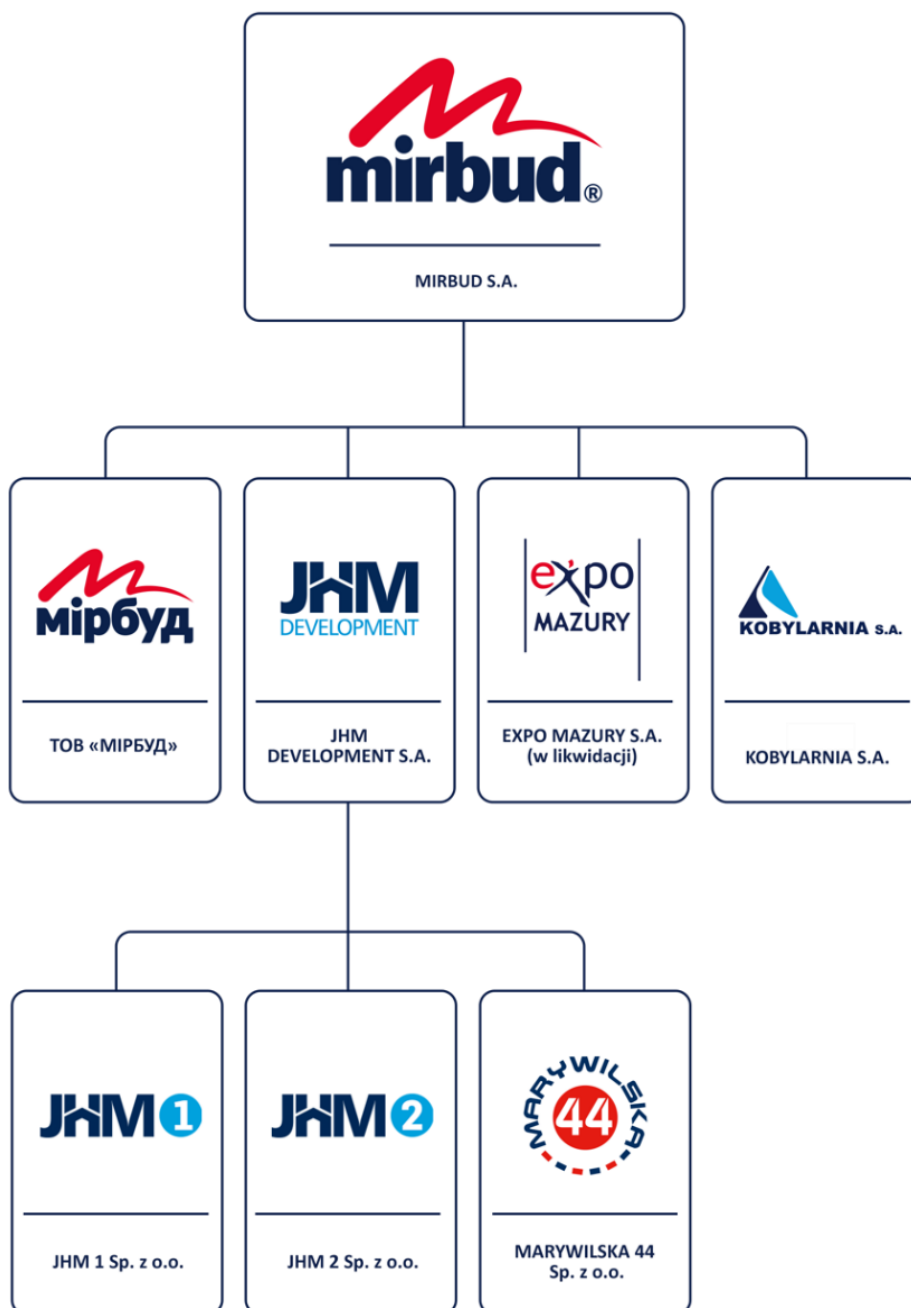
Kraj siedziby:	Polska
Tel/fax	+ 48 (46) 833 95 89

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 30.06.2021 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 30.06.2021 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000 000 zł	100%
KOBYLARNIA S.A.	30 000 000 zł	100%
EXPO MAZURY S.A w likwidacji*.	135 928 000 zł	99,99%
TOB «МІРБУД»	2 377 752,81 UAH	100%

Dnia 02.12.2020r (akt notarialny Repertorium A nr 11976/2020) podjęta została uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 78 250 tys zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. o wartości nominalnej po 50 zł. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte w całości zostaną wkładem pieniężnym w kwocie 156 500 tys. zł. Udział objął ma MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach.

Środki te zostały przeznaczone na poczet zakupu nieruchomości położonych w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55. W ramach zakupionej nieruchomości Spółka zamierza prowadzić działalność polegającą na najmie powierzchni na cele magazynowe.

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021r w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z wnioskiem Spółki i stanem faktycznym w zakresie wysokości kapitału zakładowego, wysokości kapitału wniesionego przez poszczególnych wspólników. Zarząd Spółki złożył stosowne wnioski o sprostowanie błędu jednak do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały one wykonane.

Po dokonaniu przez Sąd sprostowania kapitał zakładowy Spółki wyniesie 148.250.000,00 zł. Na tą wartość składa się:

- ✓ **1 565 000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 78 250 000 PLN – udziały będące własnością MIRBUD S.A. Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 52,79%.
- ✓ **1 339 800 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 66 990 000 zł – udziały będące własnością JHM DEVELOPMENT S.A. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 45,15%.

Różnica wartości udziałów wynika z umorzenia udziałów o nominalnej wartości w kwocie 3.010.000,00 zł.

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2021 r. wynosi 331.934,29 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2021 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2021r.

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

Przedmiot działalności

MIRBUD S.A.



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

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

- **przemysłowego** (budynki produkcyjne, handlowe i usługowe);
- **użyteczności publicznej** (hale sportowe, stadiony, szpitale, urzędy administracji publicznej);
- **komercyjnego** (centra handlowe, wielkopowierzchniowe sklepy, hale wystawienniczotargowe);
- **inżynieryjno-drogowego** (autostrady, drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, elementy miejskiej infrastruktury komunikacyjnej, mosty i bocznice kolejowe);
- **mieszaniowego** (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 zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- budownictwo ogólne i inżynieria lądowa,
- towarowy transport drogowy,
- wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską,
- działalność reklamowo-wydawnicza,
- wynajem pomieszczeń na własny rachunek,
- sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa.

KOBYLARNIA S.A.



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

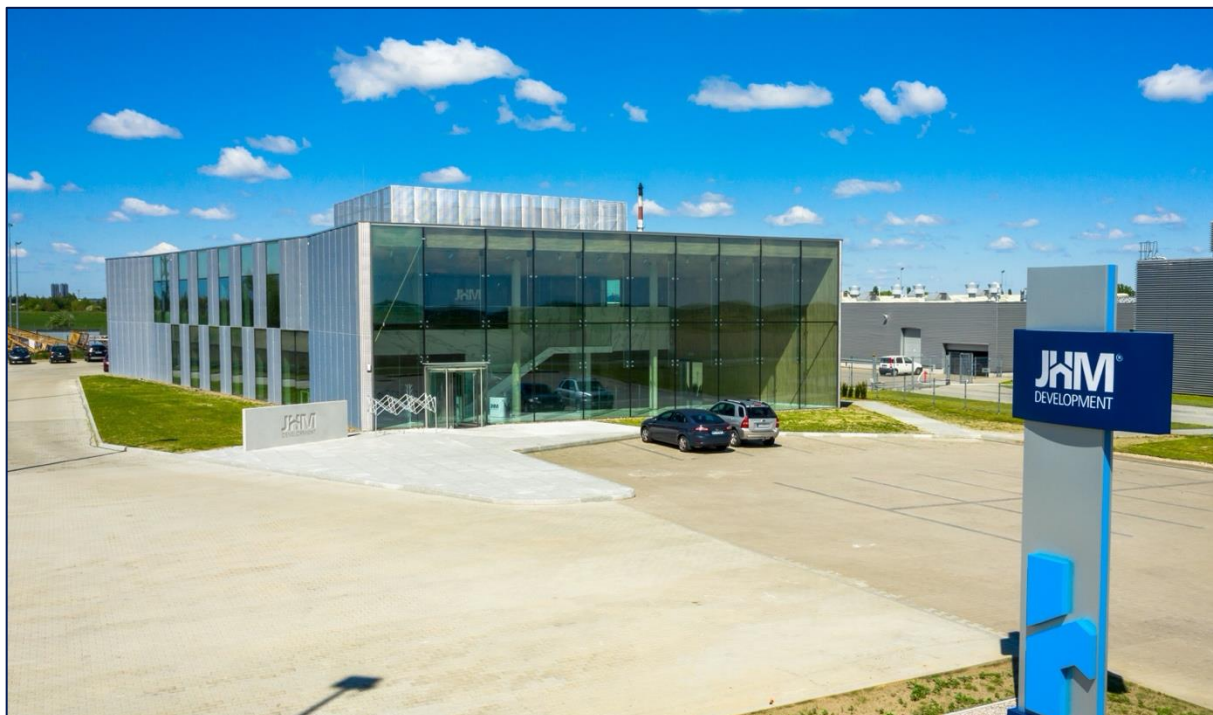
- Kobylarni koło Bydgoszczy - wytwórnia Teltomat o wydajności 240 Mg/h oraz wytwórnia Teltomat 120 o wydajności 160Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Miękinii koło Wrocławia -wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h.

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.



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

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

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. jako spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. jest właścicielem i zarządza największym centrum handlowym w obrębie m.st. Warszawy oraz Centrum hal magazynowo-logistycznych o powierzchni blisko 58 tys. mkw. Położonych w Ostródzie w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-7

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

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

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

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji w związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz Marywiliska 44 zaprzestała prowadzenia działalności w pierwszym półroczu 2021r.

TOB «MIPБУД»

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **TOB «MIPБУД»**. 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.

Ilustracja: Struktura geograficzna Grupy Kapitałowej MIRBUD w Polsce



3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2021r, 31.12.2020r i 30.06.2020 r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 i 31 grudnia 2020 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2021	% udział w całości aktywów	31.12.2020	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	696 093	39%	677 902	44%	18 191	3%
Rzeczowe aktywa trwałe	145 416	8%	216 996	14%	-71 580	-33%
Nieruchomości inwestycyjne	495 095	28%	422 346	27%	72 749	0%
Wartości niematerialne	6 051	0%	6 303	0%	252	-4%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	562	0%	548	0%	14	3%%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	7786	0%	9 589	1%	-1803	-19%
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 161	2%	21 829	1%	19 332	89%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	22	0%	291	0%	-269	-92%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 095 014	61%	861 227	56%	233 787	27%
Zapasy	298 899	17%	282 823	18%	16 076	6%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0%	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	570164	32%	287 503	19%	282662	100%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0%	0	0%	0	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	219708	12%	288 997	19%	-69289	-24%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	6243	0%	1 904	0%	4339	228%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0
A k t y w a r a z e m	1 791 107	100%	1 539 129	100%	251 978	16%

Na dzień 30.06.2021r w porównaniu do końca roku 2020 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD uległa zmianom.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2021 r. 61% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 5 p.p. względem końca roku 2020).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 32% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 13 p.p. w stosunku do roku 2020), zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 1 p.p. w porównaniu z rokiem 2020 i stanowi 17% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 12% aktywów Grupy. (spadek udziału o 7 p.p. w aktywach Grupy).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2021 r. 39% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 5 p.p. w stosunku do końca 2020 r.).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 8% aktywów (spadek udziału w sumie bilansowej o 6 p.p.) 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 hale magazynowo-logistyczne w Ostródzie stanowiące 28% aktywów ogółem (wzrost udziału o 1 p.p. względem roku 2020)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- zakupem przez MIRBUD S.A. środków transportu i maszyn i urządzeń za kwotę ponad 12 mln zł;
- zakupem przez KOBYLARNIA S.A. środków trwałych finansowanych leasingiem (samochody osobowe, samochody specjalne i maszyny) łączna wartość zakupów w pierwszym półroczu wyniosła 4 mln zł;
- transakcją zakupu w lutym 2021r przez do Marywilską 44 sp. z o.o. od EXPO MAZURY S.A. w likwidacji 2 części nieruchomości położonej w Ostródzie; ujmowanej wcześniej jako środek trwały a zakwalifikowanej z uwagi na przeznaczenie przez Marywilską 44 sp. z o.o. jako nieruchomość inwestycyjna (wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 80 mln zł)
- aktualizacją wartości nieruchomości inwestycyjnych będących własnością Spółki Marywilska 44 sp. z o.o. na skutek obniżenia wartości aktywów użytkowanych na podstawie umowy leasingu (ujęcie amortyzacji aktywów z tytułu leasingu) -obniżenie wartości - 2 746 tys. zł
- wzrostem o 24,0 mln zł zapasów spółki JHM DEVELOPMENT S.A. głównie na skutek zakupu nieruchomości gruntowych pod przyszłe inwestycje deweloperskie (m.in. działki w Poznaniu)
- wykorzystaniem przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. części zaliczek otrzymanych na realizację kontraktów drogowych, w tym: budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, tzw. obejście Węgierskiej Górki, budowa fragmentu autostrady A-1; Budowa autostrady A18 odcinek 2, Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, Zaprojektowanie drogi i budowa S11 Koszalin-Szczecinek;
- Wzrostem należności handlowych spowodowanego dwukrotnym wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji)

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 i 31 grudnia 2020 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2021	% udział w całości pasywów	31.12.2020	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	497 708	28%	461 609	30%	36 099	8%
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	1%	9 174	1%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	49 728	3%	58 193	4%	-8 465	-15%
Pozostałe kapitały	438 806	24%	394 242	26%	44 564	11%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	648 859	36%	605 819	39%	43 040	7%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 780	2%	24 307	2%	3 473	14%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	4 603	0%	4 384	0%	219	5%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	290 402	16%	293 551	19%	-3 149	-1%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	326 074	18%	283 577	18%	42 497	15%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	644 540	36%	471 701	31%	172 839	37%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	3 602	0%	7 390	0%	-3 788	-51%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	83 490	5%	79 244	5%	4 246	5%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	533 765	30%	359 071	23%	174 694	49%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	23 113	1%	16 142	1%	6 971	43%
inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	570	0%	9 854	1%	-9 284	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
P a s y w a r a z e m	1 791 107	100%	1 539 129	100%	251 978	16,4%

W pierwszym półroczu 2021r struktura pasywów nie uległa znaczącym zmianom. Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 28% finansowana ze środków własnych, natomiast w 72% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 36% (spadek udziału w stosunku

do 2020r. o 3 p.p.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zwiększeniu o 5 p.p. względem roku 2020 i kształtował się na poziomie 36%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- wpłat dokonanych przez MIRBUD S.A. do MARYWILSKA 44 sp. z o. o. na poczet podniesienia kapitału zakładowego w wysokości 80 mln zł;
- wpłaty przez EXPO MAZURY S.A. w likwidacji do MIRBUD S.A. tytułem zwrotu akcjonariuszom części wniesionego kapitału kwoty 62 mln zł;
- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A. i kredytów długoterminowych
- całkowitej spłaty przez EXPO MAZURY w likwidacji S.A. kredytu długoterminowego w Alior banku S.A. w kwocie 17,6 mln zł
- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za kwotę ok 16 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych
- sukcesywnego rozliczania przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A zaliczek otrzymanych od GDDKiA na realizację kontraktów drogowych
- wzrostu zobowiązań handlowych spowodowanego dwukrotnym wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji)
- Zapadalności 30.06.2021 kredytu udzielonego MIRBUD S.A. mBank S.A. 15 mln zł (na dzień publikacji raportu Spółka zawarła z Bankiem aneks do kredytu przedłużający okres kredytowania do 30.06.2022r)

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2021r do 31.12.2021r i 01.01.2020r do 30.06.2020r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2021 do 30.06.2021		Okres od 01.01.2020 do 30.06.2020		Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
	Rentowność	Rentowność	Rentowność	Rentowność		
Przychody ze sprzedaży	872 561	-----	434 968	-----	437 593	101%
Zysk ze sprzedaży	89 229	10,23%	41 966	9,65%	47 263	113%
Zysk operacyjny EBIT	70 192	8,04%	19 152	4,40%	51 040	266%
Zysk przed opodatkowaniem	61 005	6,99%	14 466	3,33%	46 539	322%
Zysk netto	49 728	5,70%	10 699	2,46%	39 029	365%

W pierwszej połowie 2021 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 101% wyższe niż w analogicznym okresie 2019 roku, co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży z działalności budowlano – montażowej zwłaszcza w segmencie robót inżynieryjno-drogowych i segmencie budynków użytku publicznego. Rentowność ze sprzedaży w tym okresie wzrosła o 0,58 p.p. w stosunku do roku 2020, natomiast rentowność netto była wyższa o 3,24 p.p niż w 2020 roku.

Na poziom wyniku ze sprzedaży znaczący wpływ miała zmiana ujęcia przez MARYWILSKA 44 sp. z o.o. rozliczania kosztów dotyczących wieloletnich umów dzierżawy gruntów położonych w Warszawie,

przy ul. Marywilskiej. Od początku 2021 r. Spółka ujmuje koszty wynikające z tych umów zgodnie z MSSF 16 Leasing. Tym samym do końca 2020 r. wszystkie opłaty wynikające z tych umów (koszty dzierżawy) ujmowane były w kosztach podstawowej działalności operacyjnej. Od początku 2021 r. opłaty wynikające z tych umów kwalifikowane są jako koszty pozostałej działalności operacyjnej (w części jaką stanowi wartość odpisów aktualizujących nieruchomości inwestycyjne – dzierżawione nieruchomości kwalifikowane są jak nieruchomości inwestycyjne) oraz jako koszty finansowe (w części dotyczącej części odsetkowej raty leasingowej). W związku z powyższym od pierwszego półrocza wydatki związane z umowami dzierżawy nie obciążają wyniku ze sprzedaży, a wpływają dopiero na wynik operacyjny i niższe pozycje rachunku wyników.

Spółki z Grupy osiągnęły dodatni wynik finansowy wypracowany głównie w oparciu o nowo realizowane kontrakty, a także zwiększającą się sprzedaż i rentowność z działalności deweloperskiej. Na poziom rentowności Grupy znaczny wpływ miała ujemna rentowność w segmencie wynajmu powierzchni handlowych

Na poziom rentowności Spółek z Grupy w pierwszym półroczu 2021 r. wpływ miały:

- Utrzymany wysoki poziom rentowności kontraktów drogowych;
- utrzymanie rentowności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.;
- rozliczenie częściowe dotacji otrzymanej na budowę obiektu w kwocie ok. 9,4 mln zł;(w związku ze sprzedażą drugiej części nieruchomości w Ostródzie)
- spadek rentowności Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o spowodowany głównie przez upusty czynszowe dla najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, dokonane odpisy na przeterminowane należności oraz wydatki poniesione na adaptacje nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie na potrzeby najemcy, które obciążyły wynik bieżącego okresu
- dotacje otrzymane przez Marywilska 44 Sp. z o.o. w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19 wynikające z udzielonej obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowych położonej w Warszawie, przy ul. Marywilskiej;

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy MIRBUD zakłada oparcie struktury finansowania o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 72% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

- zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności Grupy,
- ciągle 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 ze szczególnym uwzględnieniem zaliczek od Zamawiającego przy kontraktach infrastrukturalnych oraz w długoterminowej perspektywie stopniową redukcję zadłużenia.

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

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy MIRBUD

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,72	0,70
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,36	0,39
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,36	0,31
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	2,60	2,33

W raportowanym okresie poziom zadłużenia wzrósł o 2%, zmianie uległa również jego struktura (spadek o 3 p.p. udział zadłużenia długoterminowego a wzrost udział zadłużenia krótkoterminowego) co wynikało z:

- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za kwotę ok 16 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązania finansowych
- sukcesywnego rozliczania przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A zaliczek otrzymanych od GDDKiA na realizację kontraktów drogowych
- wzrostu zobowiązań handlowych spowodowanego dwukrotnym wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji)
- zapadalności 30.06.2021 kredytu udzielonego MIRBUD S.A. mBank S.A. 15 mln zł (na dzień publikacji raportu Spółka zawarła z Bankiem aneks do kredytu przedłużający okres kredytowania do 30.06.2022r)
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych.

Należy zwrócić uwagę, że na dzień 30.06.2021r uwzględniając stan środków pieniężnych wskaźnik zadłużenia netto grupy wyniósł 25%, a zadłużenie netto Emitenta nie przekraczało 1 mln zł.

Na poziom i strukturę zadłużenia Grupy w perspektywie roku 2021 wpływ będzie miała skala nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Gdańsku, Bydgoszczy, Łodzi czy Zakopanem) oraz wdrażana strategia finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Wskaźnik płynności bieżącej		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,70	1,83
Wskaźnik przyspieszonej płynności		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	1,24	1,20
Wskaźnik płynności środków pieniężnych		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,34	0,61

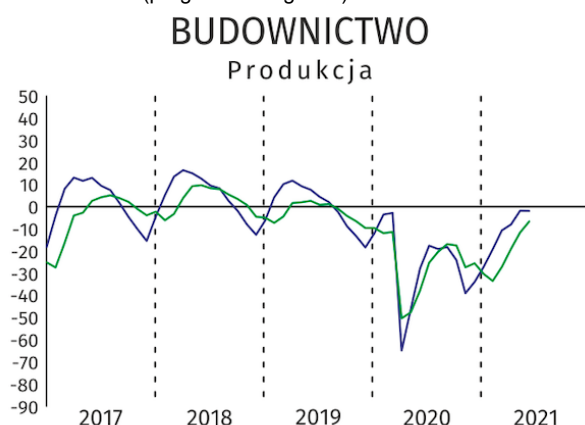
Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 30.06.2021 roku utrzymała wysoki poziom płynności bieżącej.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Charakterystyka rynku

Pierwsze półrocze 2021 roku upłynęło pod znakiem stopniowego wychodzenia polskiej gospodarki z zapaści spowodowanej wystąpieniem pandemii koronawirusa COVID-19 w roku ubiegłym. Choć wskaźniki w porównaniu rok do roku wykazują znaczne ożywienie w gospodarce, to jednak koniunktura w budownictwie dla firm zatrudniających powyżej 9 pracowników nadal kształtowała się na poziomie ujemnym względem lat 2017, 2018 i 2019. Pomimo wystąpienia trzeciej fali pandemii w marcu br. wartość tego wskaźnika rosła i wynosiła odpowiednio: styczeń 2021 – minus 18,7%, luty – minus 17,7%, marzec – minus 15,5%, kwiecień – minus 13,7%, maj – minus 8,4%, czerwiec – minus 5,5%. Na niską wartość wskaźnika koniunktury w pierwszym kwartale br. miała również wpływ bardziej sroga niż w ostatnich latach tegoroczna zima.

Wykres: Koniunktura w budownictwie w Polsce (prognoza i diagnoza). Źródło: GUS



Po upływie okresu sprawozdawczego znane są już nastroje w budownictwie w lipcu br., gdzie dynamika wzrostu wskaźnika koniunktury wyraźnie wyhamowuje do poziomu minus 4,9%. Jako przyczyn spadku optymizmu w branży budowlanej analitycy wskazują wzrosty kosztów pracy oraz cen podstawowych materiałów budowlanych.

Rynek budowlany charakteryzuje się tym, iż z opóźnieniem reaguje na tendencje w gospodarce. Dynamika produkcji budowlano – montażowej, podobnie jak koniunktura – również spada, dlatego kluczowe dla obserwacji dalszych zmian rynku będą kolejne miesiące drugiego półrocza 2021 roku, tym bardziej w kontekście zapowiedzi wystąpienia czwartej fali pandemii jesienią tego roku.

Powyższe zagrożenia mają wpływ przede wszystkim na firmy średnie i małe, które występują w roli podwykonawców dla dużych podmiotów. 20 największych generalnych wykonawców w Polsce, w tym również MIRBUD S.A., w pierwszym półroczu wypełniło portfele zamówień na najbliższe lata. Duży udział aktualnych portfeli zamówień stanowią inwestycje infrastrukturalne, których obserwujemy ogólnie dużą podaż ze strony Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Zgodnie z wcześniejszymi przewidywaniami w pierwszym półroczu zaobserwowano spadek aktywności ze strony inwestorów samorządowych w budownictwie kubaturowym, natomiast znacznemu ożywieniu uległ rynek budowy hal magazynowych w związku z popandemicznym rozkwitem handlu e-commerce kosztem budowy obiektów handlowych.

Ważnym segmentem budownictwa, który miał decydujący wpływ na wypełnienie portfeli zamówień największych generalnych wykonawców w kraju jest budownictwo infrastruktury drogowej i kolejowej. Wprawdzie liczba ofert w przetargach drogowych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w pierwszym półroczu br. spadła do zera, jednakże dalsza realizacja wdrożonych i zapowiedzi nowych programów rozwoju infrastruktury są istotnym sposobem na pobudzenie gospodarki po pandemii COVID-19. Należy jednak zauważyć, iż w pierwszym półroczu coraz większy wpływ ma zaostrzająca się konkurencja wśród generalnych wykonawców w tym segmencie oraz wzrosty kosztów pracy i cen materiałów budowlanych, które rosły szybciej niż wynoszą gwarantowane wskaźniki waloryzacji kontraktów.

Pierwsze półrocze br. roku przyniosło natomiast dalszy wzrost koniunktury na rynku mieszkaniowym. Według danych GUS w okresie od stycznia do czerwca br. deweloperzy oddali do użytkowania 105,4 tys. mieszkań, tj. o 8,6% więcej niż w przed rokiem. W tym czasie wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy dla 171,5 tys. nowych mieszkań, tj. o 40,2% więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku. Geograficznie w tym zakresie największą aktywność wykazały województwa kolejno: mazowieckie, dolnośląskie i wielkopolskie. Następnie największe ożywienie na rynku mieszkaniowym odnotowano w województwach: małopolskim, pomorskim, śląskim, łódzkim i kujawsko – pomorskim, w których aktywnie działa również spółka z Grupy Kapitałowej MIRBUD – JHM DEVELOPMENT S.A.

Z końcem 2020 oraz początkiem 2021 roku obserwujemy znaczny wzrost aktywności inwestycyjnej ze strony deweloperów powierzchni magazynowej. Pandemia koronawirusa COVID-19 przyczyniła się do rozwoju rynku e-commerce w Polsce. Popyt na budowę wielkopowierzchniowych obiektów magazynowych znalazł również odzwierciedlenie w portfelu zamówień MIRBUD S.A. W pierwszym półroczu 2021 roku Spółka podpisała umowy z takimi deweloperami powierzchni magazynowych jak Panattoni, Accolade, VidaXL, Terg, Eurocol, 7R o łącznej wartości ponad 400 mln złotych.

4.2. Perspektywy rynku

Wystąpienie trzeciej fali koronawirusa w I kwartale 2021 roku i spodziewana czwarta fala zachorowań w drugiej połowie 2021r zmusza do ostrożnego szacowania perspektyw rynku budowlanego w Polsce. Przy założeniu utrzymania ciągłości funkcjonowania produkcji budowlano – montażowej w 2021 roku rynek budowlany będzie w dalszym ciągu napędzany wydatkami na inwestycje infrastrukturalne realizowane przez największych zleceńodawców, w tym przede wszystkim Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad.

Jak wynika z raportu przygotowanego przez firmę Spectis – dwucyfrowa korekta produkcji budowlano – montażowej w pierwszym półroczu 2021 roku była spodziewaną kontynuacją spadku wartości rynku zgodnie z założeniem, iż rynek budowlany z opóźnieniem reaguje na spowolnienie gospodarcze. Dodatnia dynamika portfela zamówień 20 największych generalnych wykonawców w kraju wskazuje jednak na to, że spadek wartości całego rynku budowlanego nie będzie bardzo głęboki, a największe spadki sektor ten ma już za sobą. Według prognoz – w II półroczu rynek w dalszym ciągu będzie odrabiał zimowe zaległości, czego zapowiedzią są dane o wysokości wskaźnika koniunktury i produkcji budowlano – montażowej w lipcu.

Zapowiadana na jesień czwarta fala pandemii oraz związana z nią niepewność na rynku budowlanym nie są już główną barierą w prowadzeniu działalności największych generalnych wykonawców w kraju, bowiem budownictwo okazało się stosunkowo odporne na skutki spowolnienia gospodarczego wywołanego wystąpieniem wirusa Sars-Cov-2. Zamiast niej na pierwszym miejscu obecnie plasują się zagrożenia wynikające ze wzrostu kosztów pracy oraz cen materiałów budowlanych. W najlepszej sytuacji są firmy budowlane z ekspozycją portfela zamówień na realizację dużych kontraktów infrastrukturalnych. Zapisy o waloryzacji kontraktów oraz częściowa kontraktacja cen zakupu materiałów budowlanych wprawdzie zmniejszają ryzyko wystąpienia gwałtownych spadków rentowności posiadanych kontraktów, ale panująca w pierwszym półroczu sytuacja na rynku nie pozostanie bez znaczenia na osiągnięte wyniki z realizacji tych kontraktów. Dalszy rozwój rynku budownictwa infrastrukturalnego w Polsce jest w uzależniony przede wszystkim od realizacji programów drogowych w ramach nowej perspektywy unijnej na lata 2021 – 2027 oraz rządowego Funduszu Odbudowy.

Ministerstwo Infrastruktury opracowało projekt nowego Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 roku (z perspektywą do 2033 r.). Podstawowym źródłem finansowania inwestycji w ramach tego programu jest Krajowy Fundusz Drogowy zasilany m.in. środkami unijnymi z rozdania na lata 2021-2027. Program ten określa cele polityki transportowej, w tym przede wszystkim stworzenie spójnej sieci dróg krajowych zapewniającej efektywne funkcjonowanie drogowego transportu osobowego i towarowego w ramach budowy europejskiej sieci dróg TEN-T, której podstawowym celem jest zmniejszenie luki transportowej pomiędzy krajami tzw. starej unii a Polską. Na realizację inwestycji ujętych w nowym programie przeznaczona zostanie kwota około 292 mld złotych, w tym na nowe zadania – ok. 187 mld zł, natomiast na zadania kontynuowane przeznaczonych zostanie 105 mld zł.

W opracowaniu jest również Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 roku. Jego zakres dotyczy kompleksowego utrzymania lub przebudowy sieci dróg krajowych znajdujących się w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Program zakłada dostosowanie układu dróg krajowych do ruchu pojazdów o nacisku pojedynczej osi do 11,5 t, utrzymanie wymaganego stanu technicznego istniejącej infrastruktury oraz intensyfikację działań zmniejszających negatywny wpływ infrastruktury drogowej na środowisko. Program przewiduje m.in. także przebudowę skrzyżowań i uzupełnienie infrastruktury o niezbędne elementy służące niechronionym uczestnikom ruchu. Na jego realizację do 2030 roku przeznaczono około 64 mld złotych.

Utrzymanie ciągłości realizacji rządowych inwestycji infrastrukturalnych może okazać się szansą na utrzymanie tempa rozwoju dla tych firm budowlanych, które, posiadając komfortowy portfel zamówień będą mogły bez większych zakłóceń realizować kontrakty w oparciu o własne zaplecze materiałowo – sprzętowe. Na dzień 30 czerwca 2021 roku MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A. posiadały portfel zamówień o łącznej wartości przekraczającej 5,54 mld zł netto do realizacji do roku 2025 w tym portfel zamówień dla inwestycji infrastrukturalnych wynosił 4,65 mld złotych.

W kolejnych miesiącach spodziewane jest utrzymanie się dobrej koniunktury na rynku budownictwa mieszkaniowego. Niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych oraz utrzymujące się wysokie tempo wzrostu inflacji skłaniają inwestorów do lokowania kapitału właśnie w nieruchomościach mieszkalnych, co znajduje potwierdzenie w wysokim tempie sprzedaży lokali przez spółkę JHM DEVELOPMENT. Główną barierą dla rozwoju tej działalności jest utrudniony dostęp do zakupu atrakcyjnych działek pod przyszłe inwestycje.

Dla rozwoju działalności w segmencie deweloperskim istotnym jest koncentracja działań w miastach o średniej i dużej wielkości, w których występuje duży popyt na inwestycje mieszkaniowe, a zarazem możliwa jest realizacja marż na zadowalającym poziomie.

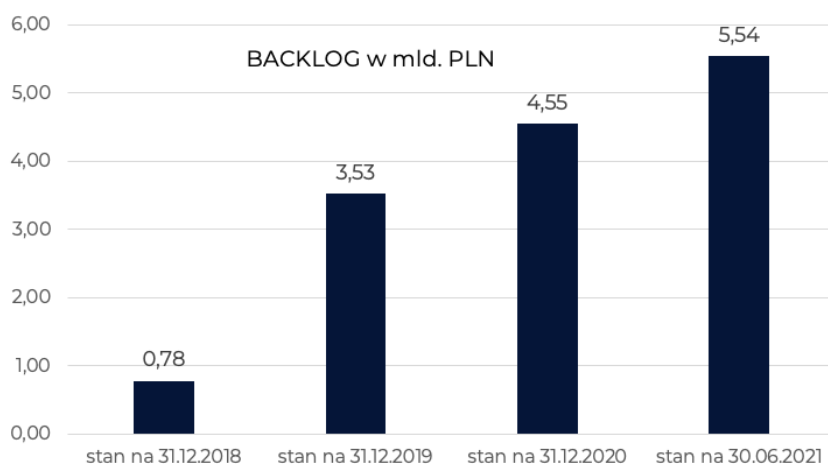
4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w pierwszym półroczu 2021 r.

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 i utrzymanie wartości portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD w wysokości około 5 500 mln zł na lata 2020-2025;
- zdywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji kubaturowych (rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty w ramach zamówień publicznych, szkół, terminala lotniska, stadionów sportowych, obiektów infrastruktury medycznej i innych);
- pozyskanie kontraktów budownictwa przemysłowego o łącznej wartości ok 500 mln, w tym przede wszystkim hal magazynowych w związku z rozwojem rynku e-commerce w Polsce;
- systematyczne zwiększanie skali działalności budowlanej;
- utrzymanie, pomimo stanu epidemicznego, komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o na poziomie ponad 95%;
- komercjalizacja centrum magazynowo-logistycznego w Ostródzie powyżej 76%
- wzrost przychodów i zysku netto z działalności deweloperskiej;
- przeprowadzanie reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD w sektorze wynajmu nieruchomości komercyjnych.

Wykres: Zmiana wielkości portfela zamówień GK MIRBUD w latach 2018-2021



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

- spadek przychodów i rentowności z najmu nieruchomości komercyjnych spowodowany wystąpieniem pandemii koronawirusa COVID-19.

W pierwszej połowie 2021 roku struktura portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD pozostawała z silną ekspozycją na kontrakty budownictwa inżynieryjnego, które w okresie kryzysu spowodowanego pandemią COVID-19 okazały się kołem zamachowym dla polskiej gospodarki. Udział kontraktów budownictwa kubaturowego, w tym przede wszystkim – budynków użyteczności publicznej oraz przemysłowych, stanowił 16 procent całości portfela zamówień Grupy, jednakże należy zauważyć, że większość aktualnie realizowanych kontraktów kubaturowych to obiekty referencyjne dla dalszej działalności GK MIRBUD. W poprzednich latach MIRBUD S.A. była spółką rozpoznawalną przede wszystkim na rynku generalnych wykonawców realizujących inwestycje budownictwa przemysłowego. Od 2019 roku zakres działalności uległ znacznemu rozszerzeniu nie tylko o prestiżowe kontrakty drogowe, ale również publiczne obiekty kubaturowe o silnym oddziaływaniu na lokalne społeczności. Terminowa i sprawna realizacja tych kontraktów pozwala na postrzeganie MIRBUD S.A. przez odbiorców i inwestorów jako rzetelnego partnera w biznesie, a także sprawnego, polskiego generalnego wykonawcę najważniejszych kontraktów kubaturowych. W marcu br. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała, że Grupa Kapitałowa MIRBUD jest drugim największym wykonawcą zaangażowanym w realizację kontraktów drogowych w Polsce.

W segmencie działalności deweloperskiej GK MIRBUD notuje w pierwszym półroczu istotny wzrost przychodów oraz zysku netto o odpowiednio: 57 i ponad 185 procent w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego. Osiągnięty wynik wypracowano dzięki przekazaniu aktami notarialnymi przenoszącymi własność 197 lokali mieszkalnych i 91 garaży/miejsc postojowych. W analogicznym okresie roku 2020 przekazano klientom 121 lokali mieszkalnych i 54 garaże/miejsca postojowe.

Szczegółowe informacje nt. działalności spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD w raportowanym okresie i perspektyw na rok 2021 przedstawione zostały w dalszej części niniejszego sprawozdania.

MIRBUD S.A.

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

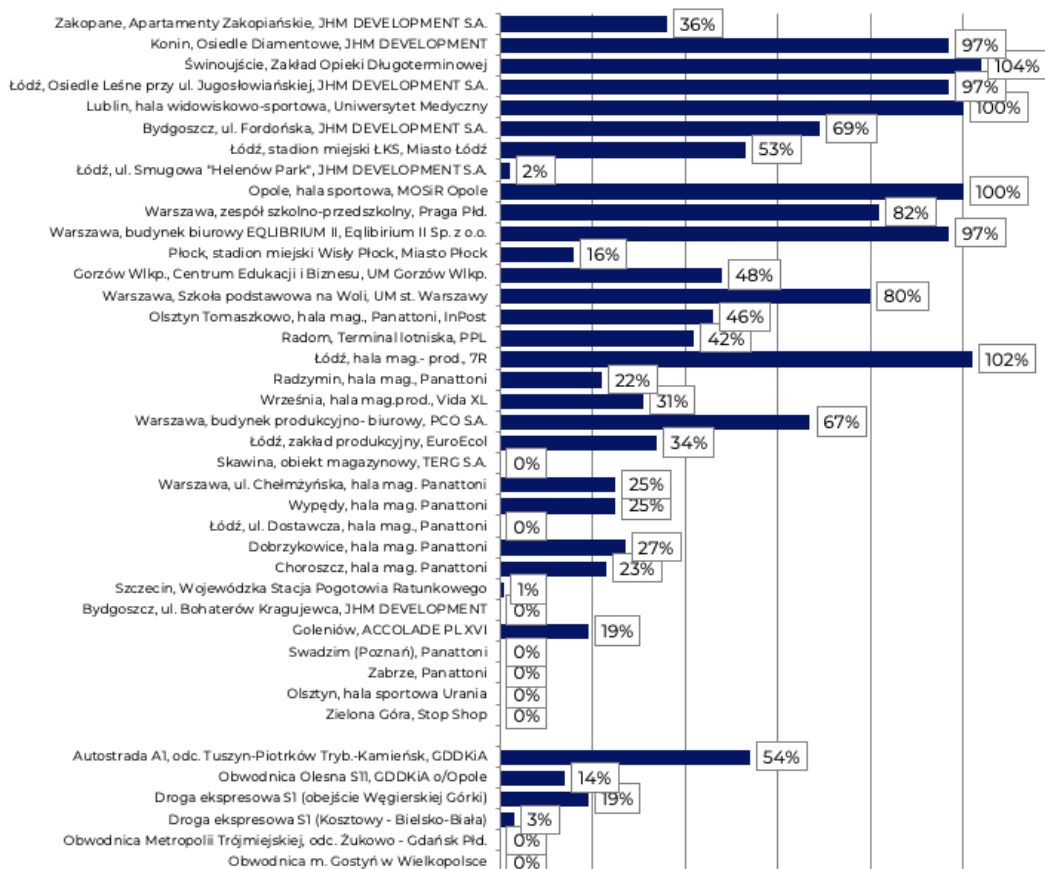
Do największych dokonań spółki w pierwszym półroczu 2021 roku można zaliczyć podpisanie umów na realizację następujących inwestycji:

- Podpisanie umowy na budowę siedziby Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie o wartości 32,84 mln złotych brutto.
- Podpisanie umowy przez konsorcjum firm, którego liderem jest MIRBUD S.A. na budowę obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej o wartości 777,99 mln złotych brutto.
- Podpisanie umowy na budowę budynku mieszkalnego w Bydgoszczy o wartości 27,84 mln złotych netto.
- Podpisanie umowy przez konsorcjum, którego liderem jest MIRBUD S.A. na zaprojektowanie i budowę obwodnicy miejscowości Gostyń w Wielkopolsce o wartości 246,83 mln złotych brutto.
- Podpisanie umowy na przebudowę i rozbudowę hali widowiskowo- sportowej Urania w Olsztynie o wartości 194,69 mln złotych brutto.
- Podpisanie umowy na budowę centrum magazynowo – logistycznego we Wrześni w woj. wielkopolskim o wartości 139,97 mln złotych netto.

Ponadto po upływie okresu sprawozdawczego Spółka podpisała umowę na budowę budynku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu o wartości 73,7 mln złotych brutto.

Na dzień 30.06.2021r Spółka realizowała w sumie 34 kontrakty budownictwa kubaturowego i 6 drogowego samodzielnie, bądź jako lider konsorcjum ze spółką zależną KOBYLARNIA S.A. Zaawansowanie prac na budowach na koniec czerwca 2021 r. przedstawia poniższy wykres:

LOKALIZACJA / OBIEKT / INWESTOR



Zgodnie z przyjętą w 2020 roku Polityką Dywidendową Spółka w 2021 wypłaciła dywidendę od zysku jednostkowego za 2020 rok w wysokości 0,08 zł na akcję, co stanowi wzrost względem roku poprzedniego o 400%. W tym roku również po raz drugi Spółka została objęta programem wsparcia pokrycia analitycznego GPW, w ramach którego w 2021 roku Dom Maklerski IPOPEMA Securities S.A. wydaje rekomendacje i analizy dla MIRBUD S.A., a także prowadzi spotkania z inwestorami instytucjonalnymi zainteresowanymi udziałem w akcjonariacie Spółki.

W pierwszym półroczu Spółka przeprowadziła szereg działań polegających na dostosowaniu jej zasad ładu korporacyjnego do aktualnego Zbioru Dobrych Praktyk Spółek Notowanych 2021, które Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie opublikowała w lipcu br. Zgodnie z nowymi zasadami w Spółce wprowadzono szereg regulacji i procedur dostosowujących jej kulturę organizacyjną w zakresie *governance* i *compliance*. W celu zwiększenia atrakcyjności w postrzeganiu Spółki przez inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych dokonano również zmian w polityce komunikacyjnej MIRBUD S.A., zgodnie z którą począwszy od 2022 roku wraz z publikacją raportów okresowych Spółka będzie organizować otwarte spotkania poświęcone przedstawieniu wyników finansowych za dany okres obrotowy. Dodatkowo niezwłocznie po zakończeniu okresu obrotowego będą publikowane szacunkowe dane finansowe za dany okres.

MIRBUD S.A. coraz większą uwagę przykładą również do projektów ogłaszanych w formule PPP (partnerstwo publiczno-prywatne). W Spółce powstała komórka organizacyjna do uczestnictwa w tych postępowaniach, w efekcie firma wzięła udział w testach rynku dla 11 postępowań dotyczących budownictwa m.in. dróg, przedszkoli, szkół, obiektów sportowych, przychodni, urzędów i mieszkań. Szacowana wartości projektów to ponad 580 milionów złotych. Dodatkowo Spółka została dopuszczona do dialogu konkurencyjnego w 4 postępowaniach, które dotyczą budowy: siedmiu przedszkoli w

Warszawie, urzędu miasta w Rumii, dróg osiedlowych w mieście Wałcz oraz budowy 500 mieszkań na wynajem w Łodzi. Szacowana wartość tych projektów to ponad 220 milionów złotych.

W raportowanym okresie Spółka zakończyła budowę 6 obiektów użyteczności publicznej (3 obiekty sportowe, 1 obiekt biurowy, 1 zakład opieki długoterminowej), 2 obiektów produkcyjnych i magazynowych, a także 2 budynków mieszkalnych oraz 18 domów jednorodzinnych).

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. Spółka na terenie Polski wzięła udział w 46 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 33 przetargach publicznych o łącznej wartości 8,39 mld zł. 15 z nich zakończyło się wyborem oferty Emitenta.

KOBYLARNIA S.A.

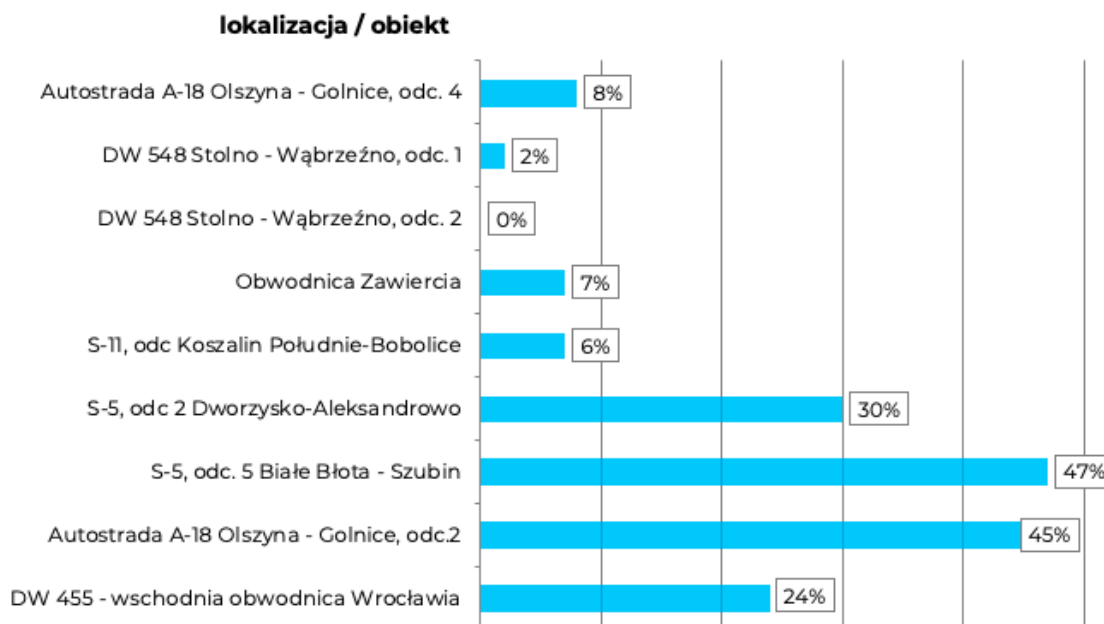
Pomimo, iż w pierwszej połowie 2021 roku znacznie spadła liczba przetargów ogłaszanych na realizację inwestycji drogowych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, to KOBYLARNIA S.A. dysponuje wypełnionym portfelem zamówień o niespotykanej dotychczas wartości 1,66 mld złotych. W tym czasie Spółka realizowała następujące kontrakty, występując jako lider w konsorcjum z MIRBUD S.A.:

- Budowa autostrady A18 Olszyna-Golnice (przebudowa jezdni południowej), odcinek 2: od km 11+860 do km 33+760 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 206,62 mln zł netto.
- Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromołów) – od km 105+836 do km 122+500 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 337,16 mln zł netto;
- 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 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 474,29 mln zł netto;
- Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 292,22 mln zł netto.
- Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S-11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. Węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem) na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 365,85 mln zł netto.
- Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 – w formule „zaprojektuj i wybuduj” we Wrocławiu na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich we Wrocławiu. Wartość kontraktu: 133,9 mln zł netto.
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno - Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 2 - etap II od km 15+146 do km 29+619 na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy. Wartość kontraktu: 55,94 mln zł netto.
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno - Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 1 - etap

i od km 0+005 do km 14+14 na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy. Wartość kontraktu: 55,94 mln zł netto.

- Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 210,32 mln zł netto.

Zaawansowanie prac na ważniejszych budowach na koniec czerwca 2021 roku przedstawia poniższy wykres:



Z braku podaży nowych kontraktów drogowych w pierwszym półroczu 2021 roku nie należy wnioskować o spowolnieniu realizacji rządowych programów infrastrukturalnych zasilanych w głównej mierze środkami unijnymi. Szczegółowo perspektywy tego rynku opisano w rozdziale 4.2 niniejszego raportu. KOBYLARNIA S.A., występując głównie w konsorcjum z MIRBUD SA., w kolejnych miesiącach będzie w dalszym ciągu składać oferty na realizację nowych zadań z uwzględnieniem takich ich lokalizacji, które są najkorzystniejsze dla zapewnienia zaplecza produkcyjnego dla realizacji tych kontraktów.

W pierwszym półroczu 2021 roku Spółka wzięła udział w 24 przetargach o łącznej wartości netto 1,72 mld zł, z czego do dnia sporządzenia sprawozdania 3 zakończyło się zawarciem umów o łącznej wartości 0,466 mld zł netto.

EXPO MAZURY w likwidacji

Uchwałą 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 Spółki. 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 oznaczało to przeniesienie jej majątku do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy założeniu zawarcia nowych umów najmu z dotychczasowymi najemcami powierzchni komercyjnej

W dniu grudnia 2020 roku i lutym 2021 r. w związku z uzyskaniem zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. w likwidacji na sprzedaż majątku Spółki z wolnej ręki, likwidator dokonał sprzedaży nieruchomości Spółki na rzecz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w Warszawie (podmiot z Grupy Kapitałowej MIRBUD).

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 2021 roku skupiała się głównie na realizacji inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Osiedle Leśne w Łodzi, Aura Towers w Bydgoszczy, Osiedle Diamentowe w Koninie, Apartamenty Żeromskiego w Sochaczewie i Apartamenty Zakopiańskie w Zakopanem. W pierwszym kwartale br. do oferty sprzedaży trafiła pierwsza inwestycja Spółki Osiedla Skandinavia w Gdańsku.

Sprzedaż mieszkań gotowych w 2021r prowadzona była w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach w: Brzezinach k/Łodzi, Helu, Katowicach, Koninie, Rumii, Skierniewicach i Żyrardowie. Natomiast sprzedaż domów odbywała się w oddanym w br. Osiedlu Leśnym (I etap) w Łodzi.

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

Nie rezygnując ze swoich dotychczasowych rynków, od kilku lat JHM DEVELOPMENT realizuje zmodyfikowaną strategię rozwoju, stawiając na inwestycje deweloperskie lokalizowane w dużych miastach. Pierwszym takim projektem była budowa I i II etapu Osiedla Twoja Dolina w Katowicach - mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład aglomeracji górnośląskiej. Zdobyte na tym rynku doświadczenie wykorzystywane jest w działaniach w kolejnych aglomeracjach: Gdańska, Łodzi i Bydgoszczy.

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

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

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

Na dzień 30.06.2021r sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 8 lokalizacjach, obejmujących 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 28 domów jednorodzinnych (łącznie 186 lokali o powierzchni użytkowej 13,0 tys. m2 PUM).

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

Szczegółowe zestawienie przedstawiono w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 30.06.2021 r.

Tabela. Wykaz projektów deweloperskich zrealizowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2021

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM [m2]	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	242	2
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	104	2
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	144	0
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	206	2
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	233	4
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	56	0
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	69	1
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4/6	Wielorodzinne	72	4 129	71	1
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	200	12
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	63	11
27	KONIN, ul. Beryłowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	109	13
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	107	9
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popietuszki	Wielorodzinne	98	4 838	54	44
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	66	56
31	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I i II	Domy jednorodzinne	40	6 750	12	28
RAZEM			3 110	173 595	2 924	186

Spółka w pierwszym półroczu 2021 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 197 lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych.

Na dzień 30.06.2021 r. JHM DEVELOPMENT S.A. posiada do sprzedaży 186 gotowych lokali mieszkalnych – 158 mieszkań w budynkach wielorodzinnych i 28 domów jednorodzinnych. Z końcem pierwszego półrocza 2021 roku Spółka, posiadając umowy rezerwacyjne, zakończyła oferowanie apartamentów turystycznych zlokalizowanych w obiekcie „Foka” położonym w miejscowości Hel na Półwyspie Helskim.

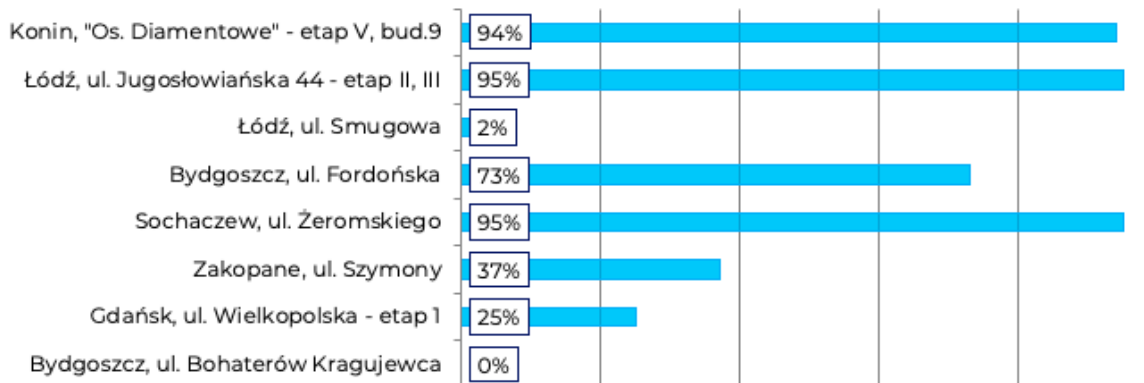
W ofercie Spółki, w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji, znajdowało się również 861 lokali w budownictwie wielorodzinnym oraz 41 domów jednorodzinnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 47,3 tys. m² PUM.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2021 r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2021r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Beryłowa Etap V	0,4001	wielorodzinna	2 829	55
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 705	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	6,8560	domy jednorodzinne	6 617	41
4	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 499	27
5	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usł	15 493	311
6	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6825	wielorodzinna	5 756	108
7	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 426	119
RAZEM		10,2539		47 325	902

Stan zaawansowania realizacji tych inwestycji na dzień 30.06.2021 r. obrazuje poniższy wykres.



Marywilka 44 Sp. z o.o.

Marywilka 44 Sp. z o.o. to spółka działająca na polskim rynku w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych. Spółka zarządza Kompleksem Handlowym MARYWILSKA 44, położonym w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 (dzielnica Białołęka), w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62 126 m² oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12 084 m². Łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmuje 74 210 m² powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.

W grudniu 2020r i lutym 2021r Spółka zakupiła nieruchomość położoną w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 bezpośrednio przy zjeździe z trasy S5 łączącej Gdańsk i Warszawę. Powierzchnia użytkowa nabytych nieruchomości to 56 800 m², a powierzchnia najmu 44 919 m². Celem nabycia nieruchomości było rozszerzenie prowadzonej działalności o najem powierzchni magazynowo - logistycznych.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości handlowych.

Spółka zarządza kompleksem handlowym położonym w Warszawie przy ul. Marywilskiej, w skład którego wchodzi:

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

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

▪ **Park Handlowy MARYWILSKA 44 z 17 lokalami handlowymi o pow. od 80 m² do 2.268 m²**

Otwarty w 2017 roku Park Handlowy MARYWILSKA 44 zdywersyfikował istniejącą ofertę modową promując artykuły dla domu i ogrodu, a także rozszerzył istniejącą strefę rekreacyjno – sportową możliwość realizacji różnego rodzaju hobby. W gronie najemców są m.in. PSB Mrówka, JYSK, DYWANELLA, AT Oświetlenie, JETA Łazienki, MK Meble, Galeria Dobrych Mebli, JUMP ARENA Park Trampolin, LONIA Papugarnia , BIKE MOTO CENTER, PRESTIŻOWY DOM.

Spółka od 11 lat buduje swoją pozycję na warszawskiej mapie nieruchomości handlowych, poszerzając grono klientów i odwiedzających. Spółka każdego roku odnotowywała rosnącą liczbę odwiedzających kompleks handlowy, co przekładało się na bardzo dobre wyniki finansowe.

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w ubiegłym i bieżącym roku został jednak silnie dotknięty wybuchem pandemii wirusa COVID-19 – w okresach od dnia 14 marca do 3 maja 2020 r., od 7 listopada do 28 listopada 2020 r., od 28 grudnia 2020r. do 31 stycznia 2021r. oraz od 15 marca do 28 maja 2021r. większość najemców w obiektach handlowych powyżej 2 000 m² nie mogła prowadzić działalności, a wynajmujący nie mieli prawa do pobierania czynszu w tym okresie.

W pozostałych okresach, gdy większość sklepów w galeriach handlowych została ponownie otwarta ruch w centrach handlowych był zdecydowanie mniejszy niż przed wybuchem pandemii. Wpływ na spadek liczby odwiedzających centra handlowe mają przede wszystkim takie czynniki jak obawy przed zarażeniem wirusem COVID-19 oraz ograniczenie wydatków na odzież i dodatki z związku z mniejszą mobilnością ludności oraz pogorszeniem nastrojów konsumenckich

Znaczący spadek liczby odwiedzających w ciągu roku odnotowała również Marywilka 44 Sp. z o.o.. Spadek liczby odwiedzających przekłada się na przychody ze sprzedaży osiągnane przez najemców Spółki co w długiej perspektywie przełoży się wysokość osiąganych czynszów oraz na poziom komercjalizacji zarządzanych obiektów. W związku z tym w ciągu ubiegłego roku oraz w pierwszym półroczu 2021 roku Spółka prowadziła dwa rodzaje działań:

- działania mające na celu maksymalizację przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym kształtowaniu poziomu czynszów najmu lokalu na poziomie umożliwiającym najemcom kontynuację prowadzonej działalności,
- działania zmierzające do utrzymania atrakcyjności centrum dla odwiedzających i przyciągnięcie odwiedzających.

Działania mające na celu maksymalizację przychodów, przy utrzymaniu poziomów czynszów zapewniających najemcom możliwość kontynuacji działalności obejmowały przede wszystkim:

- udzielenie okresowych obniżek w czynszach najmu w związku ze spadkiem odwiedzalności kompleksu handlowego,
- efektywne odzyskiwanie należności handlowych poprzez udzielanie rabatów wyłącznie dla najemców nieposiadających zaległości płatniczych wobec Spółki,
- negocjacje z najemcami w zakresie przedłużenia umów najmu, które wygasaly w ciągu roku,
- poszukiwanie nowych najemców, działających w branżach mniej podatnych na sytuację związaną z wybuchem pandemii.

Jako efekt tych działań wskazać należy, że na dzień 30.06.2021. wskaźnik poziomu wynajmu powierzchni handlowych w CH Marywilka wynosi 92,06 % (wzrost o 2% w stosunku do 31.12.2020 r.). Natomiast wskaźnik wynajmu powierzchni na terenie Parku Handlowego wyniósł na dzień 30.06.2021. 98,98% (wzrost o 3,54% w stosunku do 31.12.2020 r.) W okresach nieobjętych lock-downem zdecydowana większość sklepów na terenie centrum pozostawała otwarta, jednocześnie wygasające w trakcie pierwszego półrocza umowy zostały przedłużone, a najemcy regularnie opłacają opłaty

czynszowe. W trakcie pierwszych 6 miesięcy 2021 r. Spółce udało się pozyskać nowych najemców w branżach takich jak m.in. odzież i tekstylia, gospodarstwo domowe, RTV i AGD – sieć MEDIAEXPERT, artykuły spożywcze, w tym piekarnia sieci Grzybek oraz sklep sieci Żabka. Równocześnie Spółka podjęła szereg działań zmierzających do obniżenia kosztów bieżącego utrzymania centrum (ochrona, sprząatanie, obsługa techniczna, materiały eksploatacyjne), obniżenia kosztów sprzedaży i reklamy oraz obniżenia lub odroczenia płatności związanych z dzierżawą gruntu oraz podatku od nieruchomości i zobowiązań podatkowych. Powyższe umożliwiło utrzymać dobrą pozycję gotówkową i pełną zdolność do regulowania wszelkich zobowiązań.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości magazynowo - logistycznych.

W związku z pandemią wirusa COVID-19 i znaczących ograniczeniach w zakresie możliwości prowadzenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych Spółka poszukiwała nowych możliwości w zakresie osiągania przychodów i generowania zysków. Segmentem rynku nieruchomości, który okazał się względnie odporny na zmiany gospodarcze spowodowane pandemią wirusa COVID-19 był segment nieruchomości magazynowych.

W oparciu o powyższe założenia zarząd Spółki podjął decyzję o rozszerzeniu działalności o najem powierzchni magazynowej i o nabyciu od spółki EXPO MAZURY S.A. w likwidacji nieruchomości zlokalizowanych w Ostródzie. Obiekt był własnością należącej do Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A. spółki EXPO MAZURY S.A. W ubiegłych latach podstawową funkcją obiektu stanowiła działalność wystawienniczo - eventowa. Z uwagi na pandemię wirusa COVID-19 i brak możliwości prowadzenia tego typu działalności w dającej się przewidzieć przyszłości zarząd spółki EXPO MAZURY S.A. zdecydował o zaniechaniu tego rodzaju działalności.

Wymienione wyżej nieruchomości stanowią kompleks sześciu wysokiej klasy hal magazynowo - wystawienniczych zlokalizowany w Ostródzie, bezpośrednio przy drodze ekspresowej S7. Łączna powierzchnia nieruchomości to 12,8 ha, zaś łączna powierzchnia zabudowy obejmującej hale, zaplecze konferencyjno-targowe oraz zaplecze techniczne to ponad 56 700 m² powierzchni użytkowej. Na terenie hal możliwe jest prowadzenie działalności magazynowej, produkcyjnej, wystawienniczej oraz konferencyjnej.

Główne korzyści związane z zakupem nieruchomości w Ostródzie to:

- pozyskanie przez Spółkę wartościowej nieruchomości stanowiącej nowe źródło pozyskiwania dochodów, niezależne od obecnie prowadzonej działalności;
- zdywersyfikowanie źródeł pozyskiwania przychodów – nabywane hale wynajmowane będą przede wszystkim na potrzeby magazynowe;
- poprawę osiąganych wyników finansowych;
- pozyskanie nieruchomości mogącej stanowić zabezpieczenie hipoteczne;
- synergie umożliwiające pozyskiwanych nowych najemców dla obu rodzajów prowadzonej działalności,
- synergie kosztowe (jeden dział księgowości, sprzedaży, obsługi technicznej, marketingu).

Po przejściu całego obiektu w pierwszym półroczu 2021 r. Spółka poczyniła inwestycje mające na celu jego przekształcenie w sposób umożliwiający czerpanie przychodów z najmu powierzchni magazynowych, ale również z wynajmu powierzchni biurowych, socjalnych oraz rekreacyjnych. W ciągu pierwszych 6 miesięcy 2021 r. Spółka dokonała zmian i poniosła wydatki związane z dostosowaniem technicznej infrastruktury obiektu do nowych funkcji, tj. obejmujące m.in.:

- wprowadzenie zmian w istniejących instalacjach przeciwpożarowych, w tym tryskaczowych, hydrantowych i instalacjach oddymiania;

- zapewnienie infrastruktury umożliwiającej dostawę towarów na teren magazynów – w tym wykonanie tzw. doków rozładunkowych oraz związana z tym przebudowa infrastruktury drogowej;
- zapewnienie dodatkowych kamer i instalacji monitoringu.

Powyższe zmiany wykonane zostały w oparciu o wymagania najemców powierzchni na terenie obiektu.

Jednocześnie Spółka prowadziła działania zmierzające do komercjalizacji obiektu.

W grudniu 2020 r. podpisane zostały pierwsze umowy najmu, a w lutym zawarta została umowa z największym najemcą obiektu, działającym w branży meblarskiej – przedmiotowa umowa obejmuje najem łącznie 31 000 m² powierzchni. Na dzień 30.06.2021 r. komercjalizacja obiektu wyniosła 76,1 %. Spółka obecnie prowadzi intensywne działania celem pozyskania nowych najemców dla obiektu w Ostródzie. Jednocześnie podjęte zostały prace mające na celu optymalizację kosztów działania obiektu w Ostródzie, również w kontekście jego przekształcenia na obiekt magazynowy.

W roku 2021 podobnie, jak w latach ubiegłych spółka koncentrowała swoją działalność na wynajmie powierzchni handlowych i zarządzaniu kompleksem handlowym MARYWILSKA 44. Rynek najmu powierzchni handlowych, na którym działa Spółka obejmuje teren Warszawy i okolic. Założony plan strategii rozwoju przewiduje zwiększenie obecności Spółki w skali ogólnopolskiej. Odbiorców produktu usług oferowanych przez Spółkę można podzielić na dwie grupy:

- małe podmioty prowadzące działalność gospodarczą,
- podmioty prowadzące sieć handlową.

Ze względu na dużą liczbę potencjalnych najemców na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 oraz różnorodność oferowanych przez nich towarów i usług nie występuje bezpośrednie uzależnienie Spółki od żadnego z odbiorców. W ramach swojej oferty Spółka oferuje usługi wynajmu lokali użytkowych na działalność handlową, gastronomiczną, usługową.

W związku z nabyciem w grudniu 2020 r. nieruchomości o charakterze magazynowo – logistycznym położonej w Ostródzie, Spółka stała się uczestnikiem nowego rynku najmu nieruchomości magazynowych. Odbiorcami Spółki tym samym stały się takie podmioty jak:

- podmioty gospodarcze prowadzące działalność przemysłową poszukujące przestrzeni dla celów magazynowych,
- podmioty świadczące usługi logistyczne i transportowe poszukujące powierzchni umożliwiającej realizację swojej podstawowej działalności: sortowania, przechowywanie, magazynowanie,
- podmioty działające w branży handlowej poszukujące przestrzeni do przechowywania i magazynowania towaru,
- inne podmioty poszukujące powierzchni m.in. na cele świadczenia usług w branży rozrywki i rekreacji, produkcji lekkiej i innych usług.

Obecnie głównym najemcą nieruchomości w Ostródzie jest Spółka działająca w branży produkcji mebli i wyposażenia wnętrza. Przedmiotowa spółka wykorzystuje wynajętą przestrzeń na cele magazynowania swoich produktów.

Większość dostępnej powierzchni nieruchomości przeznaczona zostanie pod najem dla celów magazynowych, pozostała część może zostać wykorzystana dla celów działalności rozrywkowej, handlowej bądź produkcyjnej. Spółka wykazuje elastyczne podejście w zakresie możliwości najmu wskazanych przestrzeni i dostosowania obiektu do wymaganych parametrów technicznych oraz co do warunków umownych z nowymi najemcami. Nieruchomość położona jest w regionie o niskim nasyceniu powierzchnią magazynową wysokiej jakości, co przełoży się na możliwość pozyskania najemców na korzystnych warunkach.

JHM 1 Sp. z o.o.

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy pod koniec 2012r. Pierwszym najemcą była sieć handlowa NOMI. Na początku roku 2017 nastąpiła zmiana najemcy i od lutego 2017 r. nowym najemcą jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat oraz o następne 10 lat.

JHM 2 Sp. z o.o.

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami, gdzie głównym najemcą jest sieć handlowa BIEDRONKA będąca własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

Centrum handlowe w Rumi o nazwie Centrum Janowo zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A. - Osiedle Królewskie.

Obecnie obiekt handlowy skomercjalizowany jest w ponad 100%. Poza głównym najemcą jakim jest sieć handlowa BIEDRONKA, działają tu najemcy z następujących branż: farmaceutycznej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej (ośrodek fitness) oraz beauty - w tym fryzjerstwo, kosmetologia i solarium.

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 2020 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 za pierwsze półrocze 2021 roku w porównaniu do pierwszego półrocza roku 2020 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2021 - 30.06.2021 oraz 01.01.2020-30.06.2020 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
	01.01.2021 - 30.06.2021	w %	01.01.2020 - 30.06.2020	w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	772 821	88,6%	379 891	84,28%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	161 677	20,9%	70 330	11,31%
- budynki produkcyjne, usługowe	144 424	18,7%	105 683	38,99%
- roboty inżynieryjno-drogowe	466 721	60,4%	203 878	49,70%
Działalność deweloperska	64 040	7,3%	35 827	9,77%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	17 039	2,0%	15 835	4,91%
Działalność wystawowo targowa *		0,0%	2 759	0,85%
Pozostałe	18 660	2,1%	656	0,19%
SUMA	872 561	100%	434 968	100%

Wartość przychodów Grupy w pierwszej połowie 2021 roku względem pierwszego półrocza 2020 roku uległa podwyższeniu o ok. 100%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie wyższych przychodów ze sprzedaży usług budowlano – montażowych (wzrost o 103% r/r) głównie w segmencie budynków użytku publicznego (wzrost o 129% r/r) i robót inżynieryjno – drogowych (wzrost przychodów ze sprzedaży o ok. 130% r/r).

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy, która uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 89% całości sprzedaży (wzrost udziału w całości przychodów Grupy o 4,3 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 60% tych usług (wzrost udziału w przychodach o ponad 10 p.p.) oraz budynków użytku publicznego generujących ok. 21% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 10 p.p. rok do roku).

Przychody z działalności deweloperskiej uległy zwiększeniu o 80%, jednak z uwagi na wzrost skali działalności Grupy udział przychodów ich w przychodach ogółem uległ obniżeniu o ok. 2,5 p.p.. Przychód z działalności deweloperskiej wynikał ze sprzedaży 197 lokali mieszkalnych i domów.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w pierwszej połowie 2021 r. uległy obniżeniu o ok. 8%, spadł również udział tych przychodów w całości przychodów (spadek o prawie 3 p.p.r/r).

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w ubiegłym i bieżącym roku został silnie dotknięty wybuchem pandemii wirusa COVID-19 – w okresach od dnia 14 marca do 3 maja 2020 r., od 7 listopada do 28 listopada 2020 r., od 28 grudnia 2020 r. do 31 stycznia 2021 r. oraz od 15 marca do 28 maja 2021 r. większość najemców w obiektach handlowych powyżej 2 000 m² nie mogła prowadzić działalności, a wynajmujący nie mieli prawa do pobierania czynszu w tym okresie.

W pozostałych okresach, gdy większość sklepów w galeriach handlowych została ponownie otwarta, ruch w centrach handlowych był zdecydowanie mniejszy niż przed wybuchem pandemii. Wpływ na spadek liczby odwiedzających centra handlowe mają przede wszystkim takie czynniki jak obawy przed zarażeniem wirusem COVID-19 oraz ograniczenie wydatków na odzież i dodatki z związku z mniejszą mobilnością ludności oraz pogorszeniem nastrojów konsumenckich

Znaczący spadek liczby odwiedzających w ciągu roku odnotowała również Marywińska 44 Sp. z o.o.. Spadek liczby odwiedzających przekłada się na przychody ze sprzedaży osiągnięte przez najemców Spółki, co w długiej perspektywie przełoży się wysokość osiągniętych czynszów oraz na poziom komercjalizacji zarządzanych obiektów.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- zaawansowanej fazy realizacji kontraktów drogowych m.in. budowy fragmentu autostrady A-1, fragmentu drogi ekspresowej S-1 (obejście Węgierskiej Górki), obwodnica Olesna;
- realizacji znaczących kontraktów na budynki użytku publicznego (m.in. stadion miejski w Łodzi, stadion miejski w Płocku, terminal lotniska w Radomiu);
- pandemii COVID-19 powodującej obniżenie przychodów w segmentach wynajmu nieruchomości inwestycyjnej;
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie, Łodzi (przychody ok. 37 mln zł podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);

- wykazania po raz pierwszy w segmencie pozostałej sprzedaży materiałów (w tym masy bitumicznej);
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych, prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2021 - 30.06.2021 oraz 01.01.2020 - 30.06.2020 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2021 - 30.06.2021		01.01.2020 - 30.06.2020	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	66 419	8,6%	30 520	8,03%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	13 269	8,2%	5 162	7,34%
- budynki produkcyjne, usługowe	19 825	13,7%	12 313	11,65%
- roboty inżynieryjno-drogowe	33 325	7,1%	13 045	6,40%
Działalność deweloperska	15 372	24,0%	8 174	22,82%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	7 314	42,9%	2 495	15,76%
Działalność wystawowo targowa	0	0,0%	1 323	47,95%
Pozostałe	124	1%	-546	-83,23%
SUMA	89 229	10,23%	41 966	9,65%

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy na sprzedaży we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w pierwszej połowie 2021 r. pierwszych 6 miesięcy względem 2020 r. uległa podwyższeniu o 0,58 p.p., co wynikało głównie z podwyższenia rentowności w segmencie działalności wynajmu nieruchomości inwestycyjnej (wzrost o 24 p.p.), deweloperskim (wzrost poziomu rentowności o 1 p.p.) i usług budowlano – montażowych (podwyższenie poziomu rentowności o prawie 0,5 p.p.).

Na poziom wyniku ze sprzedaży znaczący wpływ miała zmiana ujęcia przez MARYWILSKA 44 sp. z o.o. rozliczania kosztów dotyczących wieloletnich umów dzierżawy gruntów położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej. Od początku 2021 r. Spółka ujmuje koszty wynikające z tych umów zgodnie z MSSF 16 Leasing. Tym samym do końca 2020 r. wszystkie opłaty wynikające z tych umów (koszty dzierżawy) ujmowane były w kosztach podstawowej działalności operacyjnej. Od początku 2021 r. opłaty wynikające z tych umów kwalifikowane są jako koszty pozostałej działalności operacyjnej (w części jaką stanowi wartość odpisów aktualizujących nieruchomości inwestycyjne – dzierżawione nieruchomości kwalifikowane są jak nieruchomości inwestycyjne) oraz jako koszty finansowe (w części dotyczącej części odsetkowej raty leasingowej). W związku z tym od pierwszego półrocza wydatki związane z umowami dzierżawy nie obciążają wyniku ze sprzedaży, a wpływają dopiero na wynik operacyjny i niższe pozycje rachunku wyników.

Przyjmując metodykę wyliczenia rentowności zastosowaną dla okresu poprzedzającego całkowita rentowność ze sprzedaży Grupy kapitałowej MIRBUD w okresie pierwszego półrocza 2021 r. kształtowałyby się na zbliżonym poziomie do okresu analogicznego 2020 r.

Na uwagę zasługuje fakt stabilizowania wyników Grupy działającej głównie na rynku budowlanym poprzez dywersyfikację jej działalności, a w szczególności poprzez wysoką rentowność sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej.

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 stan pandemii COVID-19 sytuacja na rynku budowlanym w pierwszej połowie 2021 roku była trudna dla przedsiębiorstw budowlanych. Choć przypadki zachorowań i kwarantanny nie wpłynęły znacząco na terminowość realizowania inwestycji jednak 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, niestabilny poziom cen materiałów, a także utrudniony dostęp do kapitału.

Niestabilny poziom cen materiałów i usług, a także wzrost agresywnej konkurencji pomiędzy Wykonawcami w perspektywie średnio i długookresowej może negatywnie wpłynąć na rentowność kontraktów realizowanych w 2021 roku i latach późniejszych, a zawieranych w oparciu o poziom cen nieuwzględniający wzrostów kosztów realizacji.

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. Spółka na terenie Polski wzięła udział w 46 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 33 przetargach publicznych o łącznej wartości 8,39 mld zł. 15 z nich zakończyło się wyborem oferty Emitenta.

Spółka osiągnęła w I połowie 2021r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA (41%) podmioty z Grupy Kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 11%), vidaXL (11%) oraz od podmiotu zależnego JHM DEVELOPMENT (6%).

KOBYLARNIA S.A.

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

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego Kobylarnia S.A. posiada wypełniony portfel zamówień na lata 2021-2025 o łącznej wartości blisko 1,66 mld zł netto. W pierwszym półroczu 2021 r. Spółka wzięła udział w 24 przetargach oraz podpisała 5 umów.

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Uchwałą 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 przeniesienie wszystkich nieruchomości komercyjnych do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy założeniu zawarcia nowych umów najmu z dotychczasowymi najemcami powierzchni komercyjnej. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

W związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz Marywilska 44 sp. z o.o. na dzień 30.06.2021r Spółka nie prowadziła działalności i nie występowała odbiorcy jej usług.

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 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.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy 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 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.

W I połowie roku 2021 większość projektów deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa wykonywała spółka MIRBUD S.A., obecnie jedyny akcjonariusz Spółki. Wartość robót budowlano-montażowych wykonywanych w raportowanym okresie przez MIRBUD S.A. na rzecz JHM DEVELOPEMENT S.A. wyniosła 36,91 mln zł netto.

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

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

MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A.

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wprowadzenie stanu epidemii w pierwszym kwartale 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 jej ofercie. Po zniesieniu restrykcji spowodowanych pierwszą falą pandemii Spółka odnotowała znaczący wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Trend ten, pomimo kolejnych restrykcji spowodowanych drugą i trzecią falą pandemii, utrzymuje się nadal.

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

Powyższe nie dotyczy wpływu pandemii koronawirusa na działalność wynajmu powierzchni komercyjnych, w obszarze których działa Spółka oraz należąca do niej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. Wpływ pandemii koronawirusa na działalność wynajmu powierzchni komercyjnych został szczegółowo opisany w dalszej części niniejszego sprawozdania.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Rok 2020 i pierwsza połowa 2021r były okresami szczególnym w historii działalności tej spółki, z uwagi na rozwój pandemii wirusa COVID-19 i związane z nią ograniczenia w działalności gospodarczej. Sytuacja prawna i gospodarcza wywarła znaczący wpływ na podstawową działalność i wyniki Spółki, a także przyczyniła się do decyzji strategicznej w postaci rozszerzenia działalności o prowadzenie najmu na cele magazynowo - logistyczne.

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w ubiegłym i bieżącym roku został silnie dotknięty wybuchem pandemii wirusa COVID-19 – w okresach od dnia 14 marca do 3 maja 2020 r., od 7 listopada do 28 listopada 2020 r., od 28 grudnia 2020 r. do 31 stycznia 2021 r. oraz od 15 marca do 28 maja 2021 r. większość najemców w obiektach handlowych powyżej 2 000 m² nie mogła prowadzić działalności, a wynajmujący nie mieli prawa do pobierania czynszu w tym okresie.

W pozostałych okresach, gdy większość sklepów w galeriach handlowych została ponownie otwarta ruch w centrach handlowych był zdecydowanie mniejszy niż przed wybuchem pandemii. Wpływ na spadek liczby odwiedzających centra handlowe mają przede wszystkim takie czynniki jak obawy przed zarażeniem wirusem COVID-19 oraz ograniczenie wydatków na odzież i dodatki z związku z mniejszą mobilnością ludności oraz pogorszeniem nastrojów konsumenckich

Znaczący spadek liczby odwiedzających w ciągu roku odnotowała również Spółka. Spadek liczby odwiedzających przekłada się na przychody ze sprzedaży osiągane przez najemców spółki co w długiej perspektywie przełoży się wysokość osiąganego czynszu oraz na poziom komercjalizacji zarządzanych obiektów. W związku z powyższym w ciągu ubiegłego roku oraz w pierwszym półroczu 2021 roku Spółka prowadziła dwa rodzaje działań:

- Działania mające na celu maksymalizację przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym kształtowaniu poziomu czynszu najmu lokalu na poziomie umożliwiającym najemcom kontynuację prowadzonej działalności,
- Działania zmierzające do utrzymania atrakcyjności centrum dla odwiedzających i przyciągnięcie odwiedzających.

Działania mające na celu maksymalizację przychodów, przy utrzymaniu poziomów czynszów zapewniających najemcom możliwość kontynuacji działalności obejmowały przede wszystkim:

- Udzielenie okresowych obniżek w czynszach najmu w związku ze spadkiem odwiedzalności kompleksu handlowego,
- Efektywne odzyskiwanie należności handlowych poprzez udzielanie rabatów wyłącznie dla najemców nieposiadających zaległości płatniczych wobec spółki,
- Negocjacje z najemcami w zakresie przedłużenia umów najmu, które wygaszały w ciągu roku,
- Poszukiwanie nowych najemców, działających w branżach mniej podatnych na sytuację związaną z wybuchem pandemii.

Jako efekt tych działań wskazać należy, że na dzień 30.06.2021 r. wskaźnik poziomu wynajmu powierzchni handlowych w CH Marywilska wynosi 92,06 % (wzrost o 2% w stosunku do 31.12.2020 r.). Natomiast wskaźnik wynajmu powierzchni na terenie Parku Handlowego wyniósł na dzień 30.06.2021 r. - 98,98% (wzrost o 3,54% w stosunku do 31.12.2020 r.) Warto również wskazać, w okresach nieobjętych lock-downem zdecydowana większość sklepów na terenie centrum pozostawała otwarta, jednocześnie wygasające w trakcie pierwszego półrocza umowy zostały przedłużone, a najemcy regularnie opłacają opłaty czynszowe. W trakcie pierwszych 6 miesięcy 2021 r. Spółce udało się

pozyskać nowych najemców w branżach takich jak m.in. odzież i tekstylia, gospodarstwo domowe, RTV i AGD – sieć MEDIAEXPERT, artykuły spożywcze, w tym piekarnia sieci Grzybek oraz sklep sieci Żabka.

Równocześnie Spółka podjęła szereg działań zmierzających do obniżenia kosztów bieżącego utrzymania centrum (ochrona, sprzątanie, obsługa techniczna, materiały eksploatacyjne), obniżenia kosztów sprzedaży i reklamy oraz obniżenia lub odroczenia płatności związanych z dzierżawą gruntu oraz podatku od nieruchomości i zobowiązań podatkowych. Powyższe umożliwiło utrzymać dobrą pozycję gotówkową i pełną zdolność do regulowania wszelkich zobowiązań

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. Branża handlu materiałami budowlanymi, w której działa Najemca, nie podlegała dotychczas długotrwałym zakazom prowadzenia działalności ze względu na pandemię COVID-19. Nie odbiło się to więc istotnie na poziomie przychodów ze sprzedaży spółki. W okresie sprawozdawczym czynsze najmu fakturowane były zgodnie z umową i regulowane były bez większych zakłóceń.

JHM 2 Sp. z o.o.

W obiekcie Centrum Janowo ograniczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w związku z pandemią COVID-19 dotknęły najemców w różnym stopniu. Branża spożywcza, w której działa sieć handlowa BIEDRONKA, nie podlegała żadnym ograniczeniom działalności.

Wprowadzane w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski zakazy prowadzenia działalności objęły kilku najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w tym fitness, solarium i kosmetologię.

Na dzień sporządzenia sprawozdania zarówno fitness jak i solarium nie podlegają zakazowi prowadzenia działalności. W okresie zakazu prowadzenia działalności, w odniesieniu do najemców z tych branż czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne nie były naliczane. Z chwilą zniesienia ograniczeń uzgodniono z tymi najemcami warunki czasowego obniżenia czynszów, pozwalające im na utrzymanie płynności i zdolności płacenia czynszów w okresie dochodzenia do oczekiwanego poziomu działalności. Pozostali najemcy Centrum w okresie sprawozdawczym mogli prowadzić działalność niemal nieprzerwanie.

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Uchwałą 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 przeniesienie nieruchomości komercyjnych do

spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy założeniu zawarcia nowych umów najmu z dotychczasowymi najemcami powierzchni komercyjnej

Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

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

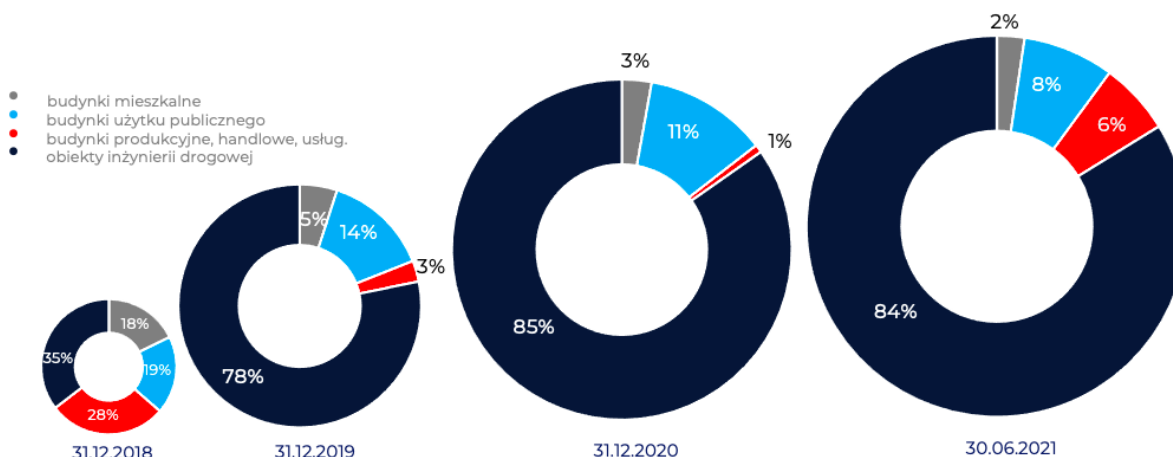
MIRBUD S.A.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2021 i lata następne wynosi ponad 3,85 mld złotych, w tym na rok 2021 ok. 1,75 mld zł. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka oczekuje na podpisanie kolejnych umów, których jej oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

W pierwszej połowie 2021 roku dominującym w przychodach Spółki był segment robót inżynieryjno – drogowych generujący ok. 50% przychodów. Znaczny wzrost względem 2020 roku odnotowano w strukturze przychodów po stronie budownictwa przemysłowego i magazynowego (ok. 39%), a także działalności deweloperskiej (ok. 10%).

Pod względem posiadanego portfela zamówień dla Grupy Kapitałowej MIRBUD nadal dominującym jest obszar budowy dróg i mostów, w następnej kolejności: budynków użyteczności publicznej, magazynowo – produkcyjnych oraz mieszkaniowych.

Wykres: Zmiana struktury portfela zamówień GK MIRBUD w latach 2018-2021



Wzrost kosztów pracy oraz cen materiałów budowlanych dają podstawę do zachowania ostrożności w prognozowaniu sytuacji rynkowej MIRBUD S.A. Z drugiej jednak strony szeroko zakrojone programy inwestycyjne na szczeblu rządowym oraz dająca się zaobserwować wzmożona aktywność inwestycyjna samorządów i inwestorów prywatnych (w tym przede wszystkim - deweloperów powierzchni magazynowych) dają powody do umiarkowanego optymizmu w prognozowaniu sytuacji MIRBUD S. A. Wypełniony portfel zamówień do roku 2025 pozwala zakładać, iż w kolejnych latach przychody MIRBUD S.A. będą zbliżać się do niespotykanych wcześniej poziomów 1,5 mld złotych rocznie. Najważniejszym

wyzwaniem dla Spółki będzie dalszy wzrost skali działalności przy jednoczesnym utrzymaniu rentowności posiadanych już kontraktów

JHM DEVELOPMENT S.A.

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

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, liczących powyżej 300 000 mieszkańców, które charakteryzują się wyższym popytem oraz wyższymi jednostkowymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego typu zostały już zrealizowane w Katowicach – dwa etapy Osiedla *Twoja Dolina*. Obecnie realizowane są projekty w Bydgoszczy, Łodzi oraz w Gdańsku. Realizacja projektu w Gdańsku rozpoczęła się na początku 2021 r.

W ofercie Spółki, w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji, znajdowało się również 861 lokali w budownictwie wielorodzinnym oraz 41 domów jednorodzinnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 47,3 tys. m² PUM.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2021 r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2021r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Beryłowa Etap V	0,4001	wielorodzinna	2 829	55
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 705	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	6,8560	domy jednorodzinne	6 617	41
4	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 499	27
5	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usł	15 493	311
6	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6825	wielorodzinna	5 756	108
7	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 426	119
RAZEM		10,2539		47 325	902

Na dzień 30.06.2021 r. Spółka posiada bank ziemi obejmujący 37,15 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz komercyjną.

Pozwala to zrealizować planowane na lata 2021- 2023 inwestycje deweloperskie obejmujące 1 656 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 81,0 tys. m² PUM.

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.

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

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2021-2023

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 237	179
2	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6760	wielorodzinna	9 734	170
3	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinna	2 500	50
4	JASTRZĘBIA GÓRA, ul.Jantarowa Etap I	0,6119	apartamenty	4 046	115
5	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,6127	wielorodzinna	7 600	165
6	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0238	wielorodzinna	9 659	188
7	JASTRZĘBIA GÓRA, ul.Jantarowa Etap II	0,7023	apartamenty	4 568	132
8	SKIERNIEWICE ul. Nowobielańska	0,3142	wielorodzinna	4 500	90
9	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,6127	wielorodzinna	7 600	165
10	ŁÓDŹ ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinna	9 702	187
11	SKIERNIEWICE ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna	6 971	126
12	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego Etap I	0,2557	wielorodzinna	4 910	89
RAZEM		6,7144		81 027	1 656

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.

Spółka dysponuje stabilnym i bezpiecznym portfelem zamówień na lata 2021-2025. Od 2020 roku do chwili sporządzenia raportu Kobyłarnia S.A. podpisała kontrakty budowlane o łącznej wartości 2 141 mld. zł. netto. W swoim portfelu posiada umowy na realizację kontraktów w formule buduj oraz projektuj i buduj na terenie całej Polski, którym głównym zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

W pierwszej połowie 2021 r. Ministerstwo Infrastruktury opublikowało projekt nowego Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 roku (z perspektywą do 2033 r.). Podstawowym źródłem finansowania inwestycji w ramach tego programu jest Krajowy Fundusz Drogowy zasilany m.in. środkami unijnymi z rozdania na lata 2021-2027. Program ten określa cele polityki transportowej, w tym przede wszystkim stworzenie spójnej sieci dróg krajowych zapewniającej efektywne funkcjonowanie drogowego transportu osobowego i towarowego w ramach budowy europejskiej sieci dróg TEN-T, której podstawowym celem jest zmniejszenie luki transportowej pomiędzy krajami tzw. starej unii a Polską. Na realizację inwestycji ujętych w nowym programie przeznaczona zostanie kwota około 292 mld złotych, w tym na nowe zadania – ok. 187 mld zł, natomiast na zadania kontynuowane przeznaczonych zostanie 105 mld zł.

W opracowaniu jest również Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 roku. Jego zakres dotyczy kompleksowego utrzymania lub przebudowy sieci dróg krajowych znajdujących się w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Program zakłada dostosowanie układu dróg krajowych do ruchu pojazdów o nacisku pojedynczej osi do 11,5 t, utrzymanie wymaganego stanu technicznego istniejącej infrastruktury oraz intensyfikację działań zmniejszających negatywny wpływ infrastruktury drogowej na środowisko. Program przewiduje m.in. także przebudowę skrzyżowań i uzupełnienie infrastruktury o niezbędne elementy służące niechronionym uczestnikom ruchu. Na jego realizację do 2030 roku przeznaczono około 64 mld złotych.

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

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Z uwagi na prowadzony proces likwidacji Spółka nie posiada perspektyw rozwoju. Zgodnie z opisaną w niniejszym opracowaniu strategią Grupy Kapitałowej MIRBUD po zakończeniu likwidacji EXPO MAZURY S.A. działalność wynajmu powierzchni komercyjnej będzie kontynuowana przez Marywilską 44 sp. z o.o. – spółkę z Grupy kapitałowej MIRBUD.

MARYWILSKA 44 sp. z o.o.

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2021- 2023 i w kolejnych latach to:

- Przebieg pandemii wirusa COVID-19 w Polsce i na świecie,
- Wprowadzone obostrzenia w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców centrum na skutek pandemii COVID,
- Zachowania konsumentów – potencjalna zmiana trendów zakupowych poprzez ograniczenie czasu spędzanego w galeriach handlowych,
- Utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA 44,
- Efektywna komercjalizacja centrum magazynowego nabytego przez Spółkę w grudniu 2020r. i lutym 2021r.
- Sytuacja gospodarcza na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych i magazynowych,
- Poziom produkcji przemysłowej i aktywności ekonomicznej ludności przedkładający się na popyt na powierzchnie magazynową,

Strategia Spółki na 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.

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

Spółka będzie nadal aktywnie zarządzać swoim bieżącym i przyszłym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu w celu zmaksymalizowania wydajności i efektywności

operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększenia przychodów z najmu. Spółka zamierza zwiększyć wartość portfela nieruchomości poprzez zarządzanie swoimi aktywami

Działania te obejmują m.in.:

- poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych w kompleksie handlowym MARYWILSKA 44, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- doprowadzenie do komercjalizacji zakupionego obiektu magazynowego, położonego w Ostródzie, przy trasie S7,
- poprawę ściągalności 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 umożliwiający 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.

W okresie sprawozdawczym w grupie Kapitałowej MIRBUD nadal trwa drugi etap reorganizacji. 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 wszystkich nieruchomości komercyjnych do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy założeniu zawarcia nowych umów najmu z dotychczasowymi najemcami powierzchni komercyjnej. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

4.9. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych

Informacje na temat inwestycji Emitenta, w tym kapitałowych w jednostki powiązane znajduje się w Notach od 2 do 4 do Sprawozdania Skonsolidowanego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres od 01.01.2021-30.06.2021 r.

4.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Działalność budowlano-montażowa

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

W 2021r i latach kolejnych MIRBUD S.A. nadal realizować będzie projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym co pozwoli Spółce osiągnąć większą rentowność w najbliższych latach. Spółki z grupy świadczące usługi budowlano-montażowe planują w ramach zwiększenia potencjału sprzętowego odnowienie parku maszynowego oraz środków transportu, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

Działalność deweloperska

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

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

Działalność wynajmu powierzchni komercyjnych

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

- kontynuację wymiany dotychczasowego oświetlenia wewnętrznego w budynku CH MARYWILSKA44 na oświetlenie LED
- kontynuacja 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 oznakowania oraz środków ochrony osobistej zgodnie z wytycznymi Głównego Inspektora Sanitarnego

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

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

4.11 Czynniki ryzyka

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

oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

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 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 nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

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

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

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

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 40%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

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

Zewnętrzne ryzyka finansowe

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 72% 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 30.06.2021 r. 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:

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	373 892	372 795		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	15 160	13 256		
Razem	389 052	386 051	-	-

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 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 grudnia 2019 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.06.2021	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1 p.p.	spadek o 1 p.p.	wzrost o 1 p.p.	spadek o 1p.p.
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	373 892	-3 029	3 029
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	373 892	-3 029	3 029	3 739	-3 739

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2020	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	372 795	-3 019	3 019
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	372 975	-3 019	3 019	3 728	-3 728

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W pierwszej połowie 2021r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 16% 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 pierwszej połowie 2021 Emitent zabezpieczał średnio ok. 70% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 450	1 528		
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	23 304	6 248		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	1 288	3 127		
Inne aktywa finansowe				
Razem	26 042	10 903	-	-

Ryzyko zmiany kursów walut - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
		30.06.2021	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 450	117	-117	145	-145	
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	23 304	1 888	-1 888	2 330	-2 330	
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	1 288	104	-104	129	-129	
Inne aktywa finansowe						
Razem	26 042	2 109	-2 109	2 604	-2 604	

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
		31.12.2020	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%

Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	6 248	506	-506	625	-625
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	3 127	253	-253	312	-312
Inne aktywa finansowe					
Razem	9 375	759	-2 096	937	-937

Zarząd Emitenta szacuje, że drugiej połowie w 2021r udział przychodów w walucie euro nie ulegnie zmianie. Na dzień 30.06.2021r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 5% 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.

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

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

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

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też 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 osiągane 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 osiągane 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 kumulacja 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 wymaga 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 działającą na tych rynkach.

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

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

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

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów

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

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. 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 któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostki w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółki szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółki mogą być zagrożone ryzykiem 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 2005-2020 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 któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z procesem produkcyjnym

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

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania 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:
	30.06.2021	31.12.2020
Kredyty ogółem	373 892	372 795
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-219 708	-288 997
Zadłużenie netto	154 184	83 798
Kapitał własny	497 709	461 610
Kapitał ogółem	651 893	545 407
Wskaźnik zadłużenia	24%	15%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2021	31.12.2020
Dług netto	154 184	83 798
EBITDA (za okres ostatnich 12 m-cy)	186 498	98 406
Kapitał własny	497 709	461 610
Aktywa razem	1 791 107	1 539 129
dług netto/EBITDA	0,8	0,9
kapitał własny/aktywa ogółem	0,3	0,3

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

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku. w tys. zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN			WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	1 098	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		15 200	WIBOR 1M+marża	30.06.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN	6 298		WIBOR 1M+marża	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	5 500	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 998		WIBOR 1M+marża	25.08.2022	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		34 634	WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	MIRBUD S.A.	5 000	PLN					
Razem kredyty i pożyczki				32 894	65 298	98 192		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku. w tys zł

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	48 291	PLN	29 096		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 326	497	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	2 000	PLN	567		WIBOR 1M+marża	14.01.2024	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	15 950	PLN	1 525		WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	5 952	641	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	32 157	PLN	3 891	44	WIBOR 3M+marża	22.12.2022	hipoteki na nieruchomościach
Warszawski Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	7 800	PLN	6 026		WIBOR 3M+marża	30.06.2023	hipoteka na nieruchomościach
BNP Paribas Polska S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	2 857	426	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	20 336	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	3 000	PLN		1 681	WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
BGK	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD

BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 763	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				82 339	7 396	89 735		

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

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

Na dzień 30.06.2021 r. spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.11.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii B

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

Obligacje serii C

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

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o 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 30.12.2023 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

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

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

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

4.11.3. Pożyczki udzielone

MIRBUD S.A.

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

Na dzień 30 czerwca 2021r Spółki z Grupy MIRBUD nie posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek.

4.11.4. Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

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

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

Na dzień 30.06.2021 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2021 r.

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	
Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	23 822	25 565	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	4 500	4 500	1 681		30.09.2022
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	10 604	10 595	6 593	7 053	30.09.2031
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2021
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BANK S.A		24 150			15.02.2022
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	5 384	5 591	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A		22 500			31.12.2020
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	-
Razem	-	88 922	135 563	37 480	38 209	-

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

Grupa JHM DEVELOPMENT

Zestawienie zobowiązań warunkowych spółek z grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2021 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość zobowiązania na 30.06.2021r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM DEVELOPMENT	Marywilska 44	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	05.07.2033
2	JHM DEVELOPMENT	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP	57 750	24.06.2022
3	Marywilska 44	MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	60 000	28.02.2023

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2021 r. Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

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

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2021 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	50 000	-	31.05.2022 r.
2	MIRBUD S.A.	Gwarancja BGK/190427/DGL	77 130		31.12.2022

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

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

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

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2021r – do 30.06.2021r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2021	31.12.2020
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	418 108	332 537
Z tytułu usunięcia wad i usterek	259 841	177 919
Z tytułu zapłaty wierzytelności	152 524	201 210
<u>Razem</u>	<u>830 473</u>	<u>711 666</u>

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W raportowanym okresie Emitent nie przeprowadzał emisji akcji.

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2021 r. wynosi 331.934,29 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2021 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

MARYWILSKA 44 sp. z o.o.

Dnia 02.12.2020 r. (akt notarialny Repertorium A nr 11976/2020) podjęta została uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 78 250 tys zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. o wartości nominalnej po 50 zł. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte w całości zostaną wkładem pieniężnym w kwocie 156 500 tys. zł. Udziały objął MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach.

Środki te zostały przeznaczone na poczet zakupu nieruchomości położonych w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55. W ramach zakupionej nieruchomości Spółka zamierza prowadzić działalność polegającą na najmie powierzchni na cele magazynowe.

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021r w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z wnioskiem Spółki i stanem faktycznym m.in. w zakresie wysokości kapitału zakładowego, wysokości kapitału wniesionego przez poszczególnych wspólników. Zarząd

Spółki złożyły stosowne wnioski o sprostowanie błędu jednak do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały one wykonane.

Po dokonaniu przez Sąd sprostowania kapitał zakładowy Spółki wyniesie 148.250.000,00 zł. Na tą wartość składa się:

- **1 565 000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 78 250 000 zł – udziały będące własnością MIRBUD S.A. Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 52,79%.
- **1 339 800 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 66 990 000 zł – udziały będące własnością JHM DEVELOPMENT S.A. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 45,19%.

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

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

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

5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Od dnia 01.04.2020r roku do dnia 31.03.2021r 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.; 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. w likwidacji 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 05.09.2020r do 04.09.2021r potwierdzoną następującymi polisami:

- Polisa nr 320000267582 od wszystkich ryzyk utraty lub uszkodzenia mienia Spółki,
- Polisa nr 320000267597 na ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej,

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 01.01.2021 r. do 30.06.2021. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
04.01.2021	27.579	G&M Sp. z o.o.	Kompleksowe wykonanie prefabrykacji zbrojeń i prefabrykacji deskowań dla realizacji estakady EST-1 w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek Przybędza – Miłówka (obejście Węgierskiej Górki)
19.01.2021	55.946	Województwo Kujawsko-Pomorskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 1 – etap I od km 0+005 do km 14+144”. <ul style="list-style-type: none"> KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum), MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
20.01.2021	26.174	Robert Białdyga Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe TRANSKOM	Dostawa mieszanek kruszyw w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.
27.01.2021	209.897	GDDKiA	Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533) <ul style="list-style-type: none"> KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner Konsorcjum); BUDPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, ul. Kopalniana 12J, 42-271 Częstochowa (partner Konsorcjum)
03.02.2021	21.215	BAUME Sp. z o.o	Wykonanie robót ziemnych w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.
09.03.2021	27.843	JHM DEVELOPMENT S.A.	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Bohaterów Kragujewca 8A w Bydgoszczy
12.03.2021	26.700	Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie.	Budowa Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego przy ulicy Twardowskiego w Szczecinie.
16.04.2021	631 707	GDDKiA	Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części, część 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem), <ul style="list-style-type: none"> MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),

			<ul style="list-style-type: none"> KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).
07.05.2021	139 970	vidaXL International sp. z o.o.	Budowa centrum magazynowo-logistycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą we Wrześni w województwie wielkopolskim
14.05.2021	72 370	Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> WASKO S.A. z siedzibą w Gliwicach (Lider Konsorcjum) Voltar System Sp. z o.o z siedzibą w Tychach 	Kompleksowe wykonanie wyposażenia tuneli, systemów sterowania i zarządzania tunelami w budynkach technicznych oraz OUD w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S 69) Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek Przybędza – Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”
24.06.2021	158 293	Gmina Olsztyn	Przebudowa i rozbudowa hali widowiskowo-sportowej Urania w Olsztynie
30.06.2021	200 677	GDDKiA	Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12 <ul style="list-style-type: none"> MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

Emitent w dniu 25 czerwca 2021 r. powziął informację od Zamawiającego – Skarbu Państwa -Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Budowa budynku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu przy ul. Zielińskiego, Piłsudskiego, Kolejowej, wraz z przebudową układu drogowego w rejonie ul. Kolejowej i ul. Zielińskiego” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 59.919 tys. zł netto.

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

KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2021-30.06.2021.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
04.01.2021	27.579	G&M Sp. z o.o.	Kompleksowe wykonanie prefabrykacji zbrojeń i prefabrykacji deskowań dla realizacji estakady EST-1 w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek Przybędza – Milówka (obejście Węgierskiej Górki)
19.01.2021	55.946	Województwo Kujawsko-Pomorskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 1 – etap I od km 0+005 do km 14+144”. <ul style="list-style-type: none"> KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum), MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)

20.01.2021	26.174	Robert Białydyga Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe TRANSKOM	Dostawa mieszanek kruszyw w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.
27.01.2021	209.897	GDDKiA	<p>Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533)</p> <ul style="list-style-type: none"> • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (lider Konsorcjum); • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner Konsorcjum); <p>BUDPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, ul. Kopalniana 12J, 42-271 Częstochowa (partner Konsorcjum)</p>
03.02.2021	21.215	BAUME Sp. z o.o	Wykonanie robót ziemnych w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.
16.04.2021	631 707	GDDKiA	<p>Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części, część 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem),</p> <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).
14.05.2021	72 370	Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • WASKO S.A. z siedzibą w Gliwicach (Lider Konsorcjum) • Voltar System Sp. z o.o z siedzibą w Tychach 	<p>Kompleksowe wykonanie wyposażenia tuneli, systemów sterowania i zarządzania tunelami w budynkach technicznych oraz OUD w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1(dawniej S 69) Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek Przybędza – Miłówka (obejście Węgierskiej Górki)”</p>
30.06.2021	200 677	GDDKiA	<p>Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12</p> <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

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

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2021-30.06.2021 r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
09.03.2021	27.843	JHM DEVELOPMENT S.A.	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Bohaterów Kragujewca 8A w Bydgoszczy
07.06.2021	38 035	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa dwóch budynków wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz uzyskaniem ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w Żyrardowie, przy ulicy Legionów Polskich.

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

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

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

MIRBUD S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
11.08.2021	59.919	Skarb Państwa - Sąd Apelacyjny we Wrocławiu	Budowa budynku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu przy ul. Zielińskiego, Piłsudskiego, Kolejowej, wraz z przebudową układu drogowego w rejonie ul. Kolejowej i ul. Zielińskiego.

PBDIM 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.

GRUPA JHM DEVELOPMENT

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

EXPO MAZURY S.A.

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

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami 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 majątku spółek działających w obszarze wynajmu komercyjnego do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

8. OSIĄGNIETE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2021.

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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji

konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- dalszego przebiegu pandemii korona wirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową.

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 2021 – 2025,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2021 – 2025,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Koninie, Bydgoszczy, Zakopanem,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILASKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią korona wirusa,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

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

10. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

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

11. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH

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

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

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30 czerwca 2021 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 23 października 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 01.01.2021r do 30.06.2021r.

W okresie 01.01-30.06.2021 MIRBUD S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

W dniu 24 czerwca 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A., działając na podstawie art. 395 § 2 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych, po uprzednim rozpatrzeniu postanawia z zysku netto w kwocie 19.425.131,66 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 7.339.536,00 zł, tj. 0,08 zł brutto (słownie: osiem groszy) na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 12.085.595,66 zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A., działając na podstawie art. 348 § 3 i § 4 Kodeksu spółek handlowych, w związku z podjęciem Uchwały nr 9/2021 z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2020 i przeznaczeniem z tego zysku na wypłatę dywidendy kwoty w wysokości 7.339.536,00 zł (słownie: siedem milionów trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści sześć złotych 00/100), tj. 0,08 zł brutto (słownie: osiem groszy) na jedną akcję, postanawia ustalić:

- dzień dywidendy (D) na dzień 01 lipca 2021 roku,
- dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 16 sierpnia 2021 roku

Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym uchwałą terminie.

W okresie 01.01-30.06.2021 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 26.05.2021r, podjęło uchwałę nr 9/2021 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2020 i postanowiło zysk netto w kwocie 14 568 468,72 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy KOBYLABIA S.A. w dnia 05.05.2021 r. uchwałą nr 5/2021 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 w kwocie 1.717.211,85 zł w całości przeznaczyć na wypłatę dywidendy:– dzień wypłaty dywidendy ustalono na 31.05.2021r. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym uchwałą terminie.

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 30.06.2020r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 91 744 200 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30.06.2021 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 271 064	44,98%	41 271 064	44,98%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 281 837	11,21%	10 281 837	11,21%
Pozostali akcjonariusze	40 192 136	43,81%	40 192 136	43,81%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2020 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 271 064	44,98%	41 271 064	44,98%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 281 837	11,21%	10 281 837	11,21%
Pozostali akcjonariusze	40 192 136	43,81%	40 192 136	43,81%
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	41 271 064	44,98%	41 271 064	44,98%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	9.171.837	9,99%	9.171.837	9,99%
Pozostali akcjonariusze	41 301.299	45,03%	41 301.299	45,03%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

KOBYLARNIA S.A.

Kapitał zakładowy KOBYLARNIA S.A. na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosił 30 000 000 zł (trzydzieści milionów złotych) i dzielił się na 300 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.06.2021 r.

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

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30 czerwca 2021 roku.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2021 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.,2021r.

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

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2021 r.

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

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 000 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 30.06.2021r wynosiła 70.000 tys. zł, a struktura udziałowców przedstawiała się następująco

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka Sp. z o.o. na dzień 30.06.2021r. 31.12.2020 roku

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%

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka Sp. z o.o. na dzień sporządzenia raportu

Nazwa	Liczba udziałów	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
MIRBUD S.A.	1 565 000	50,00 zł	78 250	10.06.2021 - rejestracja w KRS dokonana niewłaściwie	gotówka
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	50,00 zł	66 900	24.11.2014	gotówka
Razem	2 904 800		145 150		

Dnia 02.12.2020r (akt notarialny Repertorium A nr 11976/2020) podjęta została uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 78 250 tys zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. o wartości nominalnej po 50 zł. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte w całości zostały wkładem pieniężnym w kwocie 156 500 tys. zł. Udziały objął ma MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach.

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowanie w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021r w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z wnioskiem Spółki i stanem faktycznym w zakresie wysokości kapitału zakładowego, wysokości kapitału wniesionego przez poszczególnych wspólników. Zarząd Spółki złożył stosowne wnioski o sprostowanie błędu jednak do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie otrzymał postanowienia o ich realizacji.

Po dokonaniu przez Sąd sprostowania kapitał zakładowy Spółki wyniesie 148.250.000,00 PLN. Na tą wartość składa się:

- ✓ **1 565 000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 78 250 000 PLN – udziały będące własnością MIRBUD S.A. Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 52,79%.
- ✓ **1 339 800 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 66 990 000 PLN – udziały będące własnością JHM DEVELOPMENT S.A. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 45,19%.

Różnica wartości udziałów wynika z umorzenia udziałów o nominalnej wartości w kwocie 3.010.000,00 PLN.

Za dzień objęcia kontrolą Spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. przez MIRBUD S.A. przyjęto na 01.07.2021r

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2021 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 9 000,65 tys. zł (dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 180 013 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

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

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

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2021 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2021r

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%

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Na dzień 30.06.2021r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 135 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego na dzień 30.06.2021r.

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	06.05.2019r.
	G	3 000 000	1,00 zł	3 000 000	gotówka	22.01.2020
Razem		135 928 000		135 928 000		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30.06.2021 roku była następująca:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	135 927 900	99,99 %	132 927 900	99,99%
GMINA MIEJSKA OSTRÓDA	100	0,00%	100	0,00%
RAZEM	135 928 000	100,00 %	132 928 000	100,00 %

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

TOB «MIPBYD»

Kapitał zakładowy TOB «MIPBYD» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2021 r. wynosi 331.934,29 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2021 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

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 30.06.2021 roku i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2021 i 31.12.2020r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 271 064 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 127 106,4 zł	44,98%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł	0 %
RAZEM		41 282 915 akcji	44,98%

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

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 271 064 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 127 106,4 zł	44,98%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł	0 %
RAZEM		41 282 915 akcji	44,98%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2021 żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadał akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadał akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

Na dzień 30.06.2021 r. jedynym akcjonariuszem JHM DEVELOPMENT S.A. pozostaje MIRBUD S.A.

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

Na dzień 30.06.2021r oraz po dniu bilansowych do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu i raportach bieżących emitent nie miał informacji o umowach, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta.

12.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce programy akcji pracowniczych nie występują.

12.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2021r.

W 2021 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek mające wpływ na wynik finansowy poza czynnikami wynikającymi z pandemii COVID - 19, które zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

12.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2021r. do 30.06.2021r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2021– 30.06.2021

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 01.01.2021r – 30.06.2021 roku uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021

Imię i nazwisko	Stanowisko
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (do 23.06.2021)
Radosław Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej (od 24.06.2021)
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

W dniu 25 maja 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie o rezygnacji Pana Waldemara Borzykowskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. z dniem 23 czerwca 2021 roku.

W dniu 24 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 23/2021 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. pana Radosława Niewiadomskiego.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 r.

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 r.

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

KOBYLARNIA S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r. przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r. przedstawiał się następująco:

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

W dniu 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 Waclaw Jankowski, wieloletni pracownik spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie 01.01.2021 r. – 30.06.2021 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w likwidacji w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 r.

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w pierwszym półroczu roku 2021 r. przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 r.

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

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w pierwszym półroczu roku 2021 r. przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 r.

Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 25.03.2021r.)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu/ Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 26.03.2021r)
Anna Więzowska	Członek Rady Nadzorczej (od 26.03.2021r)

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

JHM 1 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2021r do 30.06.2021 r Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pan Sławomir Siedlarski - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2021r do 30.06.2021r Zarząd JHM 2 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pani Regina Biskupska - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

Pani Kaja Mirgos-Kwiatkowska pełniąca od dnia 02.01.2020r. obowiązki członka zarządu JHM DEVELOPMENT S.A oraz od dnia 01.08.2020r obowiązki członka zarządu Marywilska 44 sp. z o.o. jest córką pana Jerzego Mirgosa posiadającego na dzień 30.06.2021r 44,98% akcji Emitenta.

12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

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

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	766	0	0	0	0	221	310	1 297
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	700	0	0	0	0	0	155	855
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	550	0	0	0	0	0	24	574
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	550	0	0	0	0	0	0	550
Ewa Przybył	Prokurent	220	0	0	0	0	0	0	220
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	0	30
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	38	74
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	7,5	38
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	7,3	43
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	0	24
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	37	0	0	0	0	0	12	49
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	31	0	0	0	0	0	0	31
Jarosław Niewadowski	Członek Rady Nadzorczej	31	0	0	0	0	0	7,5	39
RAZEM		3041	0	0	0	0	221	561,3	3823,3

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	223	150	938
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	0	349
Ewa Przybył	Prokurent	164	0	0	0	0	0	0	164
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	15	0	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
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	0	15
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	17	0	0	0	0	0	10	27
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	11	0	0	0	0	0	0	11
RAZEM		2 039	0	0	0	0	223	336	2 598

W okresie od 01.01.2021-30.06.2021r. członkowie organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących Emitenta nie otrzymywali z tytułu pełnionej funkcji, nagród lub korzyści za wyjątkiem wynagrodzeń wskazanych w tabeli powyżej.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela.

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

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

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–30.06.2020r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	688	0	0	0	0	688
Rada Nadzorcza	43	0	0	0	0	43
Łącznie	731	0	0	0	0	731

KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela.

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

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

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.–30.06.2020r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	821	0	0	0	0	821
Rada Nadzorcza	27	0	0	0	0	27
Łącznie	848	0	0	0	0	848

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela.

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

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

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

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	390	0	0	0	0	390
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
Łącznie	430	0	0	0	0	430

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w EXPO MAZURY S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w likwidacji w okresie 01.01.2021–30.06.2021r

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Likwidator	18	0	0	0	0	18
Rada Nadzorcza	24	0	0	0	0	24
Łącznie	42	0	0	0	0	420

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

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	111	0	0	0	0	111
Rada Nadzorcza	25	0	0	0	0	25
Łącznie	136	0	0	0	0	136

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 - 30.06.2021 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 - 30.06.2021 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 30.06.2021r. 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 30.06.2021 r. i na dzień 31.12.2020r. przedstawiają poniższe tabele.

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

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	399	149
KOBYLARNIA S.A.	286	64
JHM DEVELOPMENT S.A.	28	15
Marywilska 44 Sp. z o.o.	12	
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
EXPO MAZURY S.A.	1	0
ТОВ «МІРБУД»	0	0

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2020r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	377	124
KOBYLARNIA S.A.	249	45
JHM DEVELOPMENT S.A.	26	13
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13	
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
EXPO MAZURY S.A.	2	0
ТОВ «МІРБУД»	0	0

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

12.10. Polityka różnorodności

Grupa Kapitałowa MIRBUD w pierwszym półroczu 2021r 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 na temat informacji niefinansowych.

W dniu 01.07.2021r. Grupa przyjęła politykę różnorodności.

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 01.01.2021 – 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 Nadzorcza na podstawie uchwały XII/2020 z dnia 02 czerwca 2020r.

W okresie 01.01.2021-30.06.2021r wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta biegłemu rewidentowi wyniosło 31 tys. zł.

W okresie 01.01.2021-30.06.2021r Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego za wyjątkiem usługi atestacyjnej sprawozdania z wynagrodzeń Zarządu i Rady nadzorczej za rok 2020 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 wiarytelności emitenta lub jego jednostki

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

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

Na dzień 30.06.2021 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.330 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 30.06.2021 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wiarytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.030 tys. zł.

W okresie objętym niniejszym raportem toczyły się istotne postępowania dotyczące wiarytelności 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 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30.06.2021r wyniosła 71.820 tys zł.

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

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

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

<https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>

Spółka umieściła oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w sprawozdaniu rocznym za rok 2020r.

Rada Giełdy Papierów Wartościowych Uchwałą Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. przyjęła nowe zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021) jako kolejną wersję zbioru zasad ładu korporacyjnego, którym podlegają spółki notowane na GPW.

<https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>

Spółka MIRBUD S.A. Raportem z dnia 28.07.2021r. przekazany przez system EBI poinformowała o stosowaniu poszczególnych zasad ładu korporacyjnego, wypełniając obowiązek informacyjny w tym zakresie nałożony na Spółkę przez Regulamin GPW do 31.07.2021r. Oświadczenie o stosowaniu poszczególnych zasad ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” MIRBUD S.A zamieściła także na stronie [www.https://relacje.mirbud.pl/lad-korporacyjny](https://relacje.mirbud.pl/lad-korporacyjny)

14. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH

Grupa kapitałowa MIRBUD sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych opublikowane łącznie ze sprawozdaniem finansowym za rok 2020.

Jerzy Mirgos

Sławomir Nowak

Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu
----------------	--------------------

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu