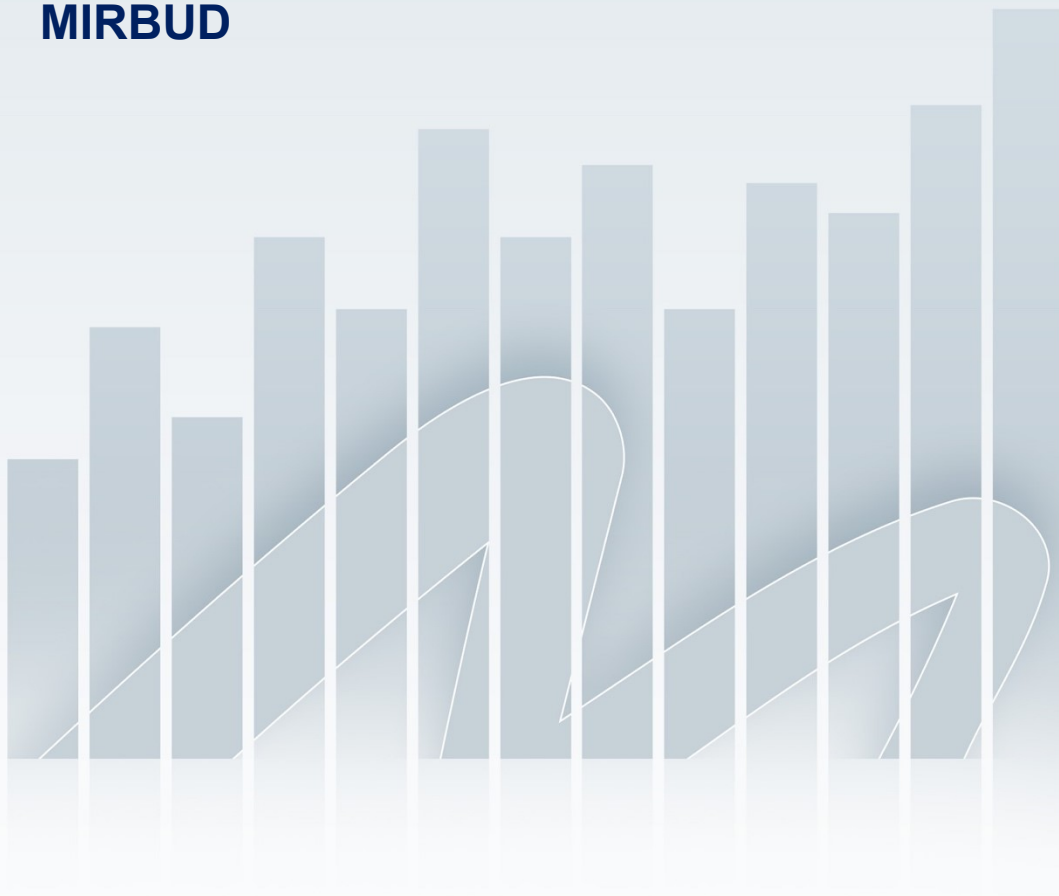




SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za I półrocze 2024

GRUPA KAPITAŁOWA
MIRBUD



SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	6
2.1.	Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności	6
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD.....	18
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2024r i 31.12.2023 r.	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	32
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I poł. 2024 r.	39
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	39
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu.....	48
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	48
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw.....	51
4.6.1.	Odbiorcy	51
4.6.2.	Dostawcy.....	54
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD	56
4.8.	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych.....	60
4.9.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	60
4.10	Czynniki ryzyka.....	62
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	78
4.11.1.	Kredyty i pożyczki.....	78
4.11.2.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	83
4.11.3.	Pożyczki udzielone	84
4.11.4.	Poręczenia i gwarancje.....	84
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	88
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.	89
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY	89

5.1.	Umowy ubezpieczenia	89
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	90
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	94
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	95
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 WSKAZAIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI	96
8.	OSIĄGNIETE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	97
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ JEDNEGO KWARTAŁU.....	97
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	98
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	98
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	101
12.1.	Akcjonariat.....	101
12.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r.	101
12.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	101
12.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	101
12.1.4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta	108
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	109
12.1.6.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	109
12.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2023 r.	109
12.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	110
12.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	110

16.1.	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.	114
16.2.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	115
18.1.1.	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;.....	119
18.1.2.	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,	119
18.2.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	119
18.3.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	119
18.4.	Pracownicy	119
18.5.	Polityka różnorodności.....	120
18.6.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	120
18.7.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki.....	121
19.	OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH	122
20.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	122

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez MIRBUD S.A., jak i przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy.



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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 1100 pracowników, wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółki jest również rozwinięty park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

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

Ponadto do Grupy Kapitałowej MIRBUD należy MARYWILSKA 44 Sp. z o.o., która na dzień 30.06.2024r. jest właścicielem i zarządza Centrum Handlowym Marywilska 44, Parkiem Magazynowo – Logistycznym w Ostródzie oraz obiektami handlowymi w Starachowicach i Rumi.

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

W dniu 24.07.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach). Od dnia 01.01.2024 r. Spółka została postawiona w stan likwidacji.

W listopadzie 2023 r. do Grupy Kapitałowej dołączyła Spółka celowa PDC Industrial Center 217 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębem 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizuje budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m². Nabycie udziałów w PDC Industrial Center Sp. z o. o. stanowi kolejny obszar działalności Spółki w obszarze rynku wynajmu nieruchomości magazynowo-logistycznych.

MIRBUD S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – JHM DEVELOPMENT S.A., KOBYLARNIA S.A., MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz PDC IC 217

Podstawowe dane spółki dominującej

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



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

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

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



Pełna nazwa jednostki:	KOBYLARNIA S.A.
Siedziba jednostki:	Kobyłarnia
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	953-22-34-789
REGON:	091631706
Dane adresowe:	ul. Zakole 1, 86-051 Brzoza
tel/fax	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna:	sekretariat@kobyłarnia.pl
Strona internetowa:	www.kobyłarnia.pl
Kraj siedziby:	Polska

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

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



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

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

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

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



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

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

Spółka ТОВ «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 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. Aktualnie Spółka nie prowadzi aktywnej działalności operacyjnej na terenie Ukrainy.



Pełna nazwa jednostki:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	ul. Bratysławska 14B, 02156 Kijów
Kraj siedziby:	Ukraina

W dniu 24.07.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach).

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st Warszawa w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność niniejszego postanowienia z dniem 17 listopada 2023 roku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach Uchwałą nr 1 z dnia 28 grudnia 2023 roku postanowiło z dniem 1 stycznia 2024 roku rozwiązać Spółkę i postawić w stan likwidacji. Na dzień 30.06.2024 r. spółka nie została objęta konsolidacją.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego likwidacja Spółki HAKAMORE została zakończona. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr sygnatury LD.XX NS-REJ.KRS/022125/24/918 Spółka HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 02.08.2024r.

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. i MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. – PDC Industrial Center 217 sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	525-286-46-71
REGON:	389097185
Dane adresowe:	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna:	sekretariat@marywilska44.com
Strona internetowa:	www.marywilska44.com
Kraj siedziby:	Polska

Spółka powstała 08.04.2021 r., na podstawie aktu notarialnego REP. A NR 10305/2021. Została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265. w dniu 27.05.2021 r.

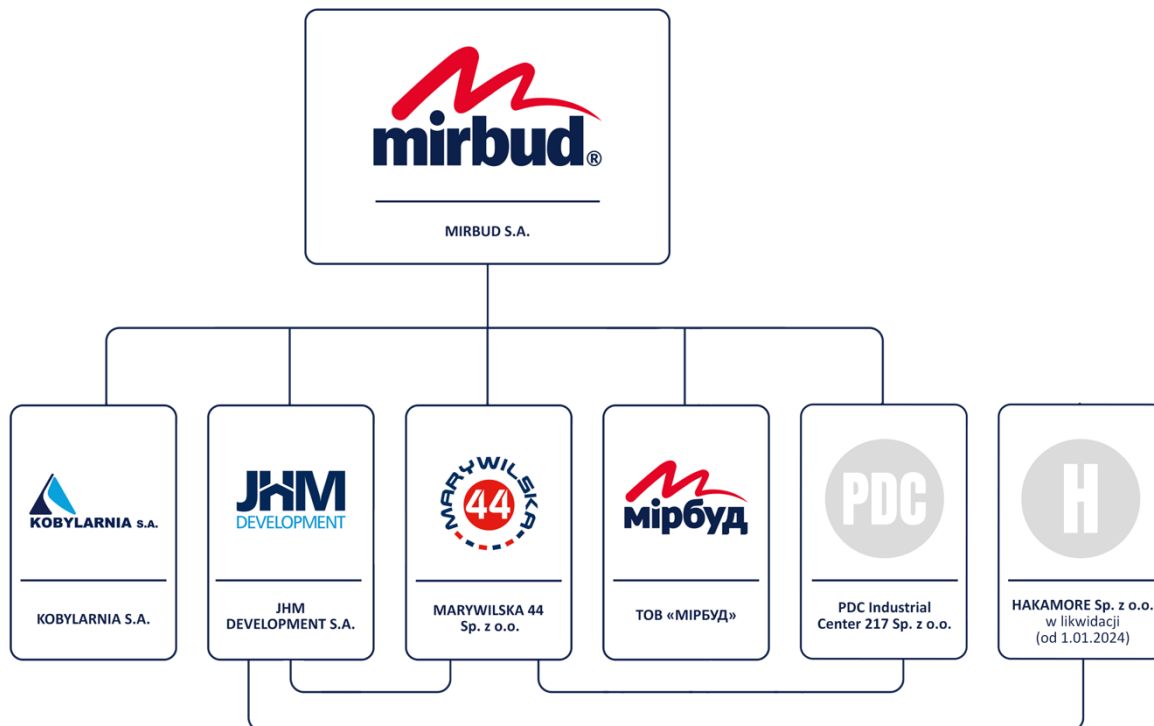
W dniu 29 listopada 2023 roku Marywilska 44 sp. z o.o. dokonała nabycia 50,12% udziałów w kapitale zakładowym spółki PDC Industrial Center 217 sp. z o.o. Na podstawie tej samej umowy właścicielem 49,88% udziałów w PDC Industrial Center 217 sp. z o.o. stał się MIRBUD S.A.

W dniu 9 lutego 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 6.148 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. na rzecz PG DUTCH HOLDING I B.V. Wartość nominalna udziałów wynosiła 50 PLN każdy, co daje wartość 307 tys. PLN, stanowiącą 14,81% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 r. MIRBUD S.A. dokonał nabycia od podmiotu zależnego Marywilska 44 sp. z o.o. 50,12% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 sp. z o.o.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2024 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 30.06.2024 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	173 000 000 zł	100%
KOBYLARNIA S.A.	30 000 000 zł	100%
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	157 500 000 zł	57,47%
TOB «МІРБУД»	2 377 752,81 UAH	100%
PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	1 767 600,00 zł	35,07%

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 28 czerwca 2024 r. wynosi 236.824,18 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2024 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	157 500 000 zł	42,53%
HAKAMORE Spółka z o.o. (od 01.01.2024 r. w likwidacji)	3 005 000 zł	100%

Tabela: Struktura udziałów MARYWILSKA 44 sp. z o.o. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2024 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział Marywilska 44 sp. z o.o. w kapitale zakładowym
PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	2 075 000 zł	50,12%

Przedmiot działalności

MIRBUD S.A.



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

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

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

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

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.



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

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

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



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

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

ТОВ «МІРБУД»

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

- budownictwo ogólne i inżynieria lądowa.

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. Spółka analizowała potencjał rynku, uczestniczyła w przetargach i rozpoznawała możliwości nawiązania współpracy z potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy. W chwili obecnej z uwagi na konflikt zbrojny działalność Spółki jest zawieszona. Nie podlega konsolidacji. W 2023 roku Spółka nie prowadziła aktywnej działalności na terenie Ukrainy.

PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

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 30.06.2024r i 31.12.2023 r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 i 31 grudnia 2023 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2024	% udział w całości aktywów	31.12.2023	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	738 035	32,7%	846 978	37,1%	- 108 943	-13%
Rzeczowe aktywa trwałe	311 090	13,8%	268 712	11,8%	42 378	16%
Nieruchomości inwestycyjne	337 882	15,0%	490 841	21,5%	- 152 959	0%
Wartości niematerialne	9 261	0,4%	9 199	0,4%	62	1%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	37 509	1,7%	40 383	1,8%	- 2 874	-7%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		0,0%		0,0%	-	#DZIEL/0!
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	1 477	0,1%	2 102	0,1%	625	-30%
aktywa biologiczne		0,0%		0,0%	-	#DZIEL/0!
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 815	1,8%	35 740	1,6%	5 075	14%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		0,0%		0,0%	-	#DZIEL/0!
Aktywa obrotowe, w tym:	1 519 876	67,3%	1 436 824	62,9%	83 053	6%
Zapasy	404 820	17,9%	389 856	17,1%	14 964	4%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	5 596	0,2%	20 056	0,9%	- 14 460	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	786 443	34,8%	595 914	26,1%	190 529	32%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	53	0,0%	35 222	1,5%	-35169	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	322 965	14,3%	395 776	17,3%	-72811	-18%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane		0,0%		0,0%	0	#DZIEL/0!
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		0,0%		0,0%	0	
A k t y w a r a z e m	2 257 911	100,0%	2 283 801	100,0%	-25 890	-1%

Na dzień 30.06.2024 r. w porównaniu do końca roku 2023 wartość sumy bilansowej Grupy MIRBUD nie uległa znaczącym zmianom. Zmianom uległa natomiast struktura aktywów Grupy Kapitałowej.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2024 r. 67,3% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 4,4 p.p. względem końca roku 2023).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 34,8% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 8,7 p.p. w stosunku do roku 2023), zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 0,8 p.p. w porównaniu z rokiem 2023 i stanowi 17,9% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 14,3% aktywów Grupy. (spadek udziału o 3 p.p. w aktywach Grupy).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2024 r. 32,7% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 4,4 p.p. w stosunku do końca 2023 r.).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 13,8% aktywów (wzrost udziału w sumie bilansowej o 2 p.p.) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Wodnego Parku Marywilska 44, marketu NOMI i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumi i hale magazynowo-logistyczne w Ostródzie) stanowiące 15% aktywów ogółem (spadek udziału o 6,5 p.p. względem roku 2023)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie

- zniszczeniem w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, będącego częścią Parku Handlowego Marywilska 44 (obniżenie wartości nieruchomości inwestycyjnych o wartość zniszczonej nieruchomości inwestycyjnej, według wartości godziwej po konsolidacji wynosi 110.930 tys. PLN.)
- podwyższeniem wartości należności handlowych i pozostałe należności w związku z szacowaną wypłatą odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej Centrum Handlowego Marywilska 44 o kwotę 111.062 tys. zł
- obniżeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 38 mln zł wynikająca z wyceny dzierżawy gruntu Marywilska 44 jako umowy leasingowej
- rozbudową siedziby MIRBUD (wartość środków trwałych w budowie na dzień 30.06.2024r – 8,4 mln zł, przewidywane całkowite koszty inwestycji 13 mln zł)
- realizacją budowy centrum magazynowo – logistyczno – produkcyjnego zlokalizowanego w Chościszowicach gmina Bolesławiec (wzrost wartości środków trwałych w budowie na dzień 30.06.2024 r względem końca roku 2023 o 24 mln zł, wartość środków trwałych w budowie na dzień 30.06.2024 r. – 97 mln zł, wartość gruntów 10,5 mln zł);
- realizacją budowy otaczarni mas bitumicznych w KOBYLARNI (wartość środków trwałych w budowie na dzień 30.06.2024 r. – 17 mln zł,
- Sprzedażą przez MIRBUD S.A. 6.148 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. na rzecz PG DUTCH HOLDING I B.V. stanowiącą 14,81% za kwotę 2,8 mln zł
- rozliczeniem znacznej części należności z tytułu kontraktów w segmencie przemysłowo-magazynowym zawieranych ze Spółkami z Grupy Panattoni,
- utrzymaniem stanu zapasów na zbliżonym do roku 2023 r. poziomie (m.in. na skutek zmniejszenia wartości półproduktów i produktów w toku z 105 mln zł w roku 2023 do poziomu 43 mln zł na koniec I półrocza roku 2024, oraz wzrostu wartości produktów deweloperskich z poziomu 150 mln zł w 2023 do wartości 186 mln zł na koniec I połowy roku 2024 co wiązało się

z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie w trzech inwestycjach w Skierniewicach, Katowicach i Łodzi i ich reklasyfikacji w pozycjach bilansu;

- sukcesywnym rozliczaniem przez MIRBUD i KOBYLARNIĘ zaliczek otrzymanych na realizację pozostałych kontraktów drogowych (wartość rozliczonych zaliczek na roboty budowlane drogowe w I półroczu 2024r wyniosła 74 mln zł, wartość nierozliczonych zaliczek na roboty budowlane drogowe 32 mln zł);
- wyemitowania przez Spółkę 18.348.800 akcji zwykłych serii L co pozwoliło na pozyskanie 200 mln zł kapitału
- wzrostem należności handlowych spowodowanym wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejęcie dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji).

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 i 31 grudnia 2023 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2024	% udział w całości pasywów	31.12.2023	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	1 027 964	46%	793 550	35%	234 414	30%
Wyemitowany kapitał podstawowy	11 009	0%	9 174	0%	1 835	20%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	197 529	9%	135 414	6%	62 115	46%
Pozostałe kapitały	819 426	36%	648 962	28%	170 464	26%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	455 523	20%	496 143	22%	-40 620	-8%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	77 795	3%	46 018	2%	31 777	69%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	9 110	0%	8 850	0%	261	3%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	234 253	10%	314 284	14%	-80 031	-25%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	134 364	6%	126 991	6%	7 373	6%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane		0%		0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	774 425	34%	994 107	44%	-219 684	-22%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	11 796	1%	6 690	0%	5 106	76%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	86 772	4%	90 521	4%	-3 749	-4%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	664 296	29%	892 131	39%	-227 835	-26%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 777	0%	1 730	0%	2 047	118%

inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	7 783	0%	3 036	0%	4 747	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa razem	2 257 911	100%	2 283 801	100%	-25 890	-1,1%

W I połowie 2024 r. struktura pasywów uległa zmianom. Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 46% finansowana ze środków własnych, natomiast w 54% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 20% (spadek udziału w stosunku do 2023 r. o 2 p.p.), udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zmniejszeniu o 10 p.p. względem roku 2023 i kształtował się na poziomie 34%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- wyemitowania przez Spółkę 18.348.800 akcji zwykłych serii L co pozwoliło na pozyskanie 200 mln zł kapitału
- obniżeniem wartości zobowiązań finansowych o kwotę 38 mln zł wynikająca z wyceny dzierżawy gruntu Marywilska 44 jako umowy leasingowej
- częściowej spłaty pozostałych kredytów długoterminowych i pożyczki w ARP S.A.
- sukcesywnym rozliczaniem przez MIRBUD i KOBYLARNIĘ zaliczek otrzymanych na realizację pozostałych kontraktów drogowych (wartość rozliczonych zaliczek na roboty budowlane drogowe w I półroczu 2024r wyniosła 74 mln zł, wartość nierozliczonych zaliczek na roboty budowlane drogowe 32 mln zł);
- zapadalności w 2024 roku kredytów obrotowych zaciągniętych w PEKAO S.A. i BOS S.A. na łączną kwotę 36 mln zł; (Emitent planuje rolować zobowiązania na kolejne okresy)

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2024r do 30.06.2024r i 01.01.2023r do 31.12.2023 r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Rentowność	Okres od 01.01.2023 do 30.06.2023	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	1 462 311	-----	1 195 181	-----	267 130	22,4%
Zysk ze sprzedaży	143 689	9,83%	100 112	8,38%	43 577	44%
Zysk operacyjny EBIT	86 070	5,89%	57 995	4,85%	28 075	48%
Zysk przed opodatkowaniem	68 374	4,68%	36 964	3,09%	31 410	85%
Zysk netto	54 317	3,71%	28 796	2,41%	25 521	89%

W I półroczu 2023 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody porównywalne do przychodów roku 2023.

Rentowność ze sprzedaży w tym okresie w stosunku do I połowy roku 2023, znacznie wzrosła o 1,45 p.p. natomiast rentowność netto była wyższa o 1,3 p.p. W I połowie 2024 roku Grupa poprawiła rentowność na każdym poziomie rachunku wyników.

Na poziom rentowności spółek z Grupy w I połowie 2024 r. wpływ miały:

- wychłodzenie się gospodarki, związaną z tym stabilizację i spadki cen niektórych asortymentów materiałów i usług budowlanych;

- znaczne zwiększenie poziomu przychodów i zysku ze sprzedaży (o ponad 600%) z działalności deweloperskiej;
- uzyskanie waloryzacji dla kontraktów budowa stadionu piłkarskiego Płocku i budowa budynku Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w łącznej kwocie ok. 18,5 mln zł;

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 70% 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.

Powyższe cele są 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	30.06.2024	31.12.2023
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,54	0,65
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,20	0,22
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,34	0,44
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,20	1,88

W raportowanym okresie poziom zadłużenia Grupy spadł o 9%, zmianie uległa również jego struktura (spadł o 2 p.p. udział zadłużenia długoterminowego, a zadłużenia krótkoterminowego o 10 p.p) co wynikało z:

- wyemitowania przez Spółkę 18.348.800 akcji zwykłych serii L co pozwoliło na pozyskanie 200 mln zł kapitału;
- zapadalności w 2024 roku kredytów obrotowych zaciągniętych w PEKAO S.A. i BOS S.A. na łączną kwotę 36 mln zł;
- obniżeniem wartości zobowiązań finansowych o kwotę 38 mln zł wynikająca z wyceny dzierżawy gruntu Marywilska 44 jako umowy leasingowej;
- częściowej spłaty pozostałych kredytów długoterminowych i pożyczki długoterminowej;
- częściowej spłaty zobowiązań handlowych, w wyniku całkowitej spłaty zaległych należności przez Spółki z Grupy Panattoni.

Na poziom i strukturę zadłużenia Grupy w perspektywie roku 2024 wpływ będzie miał okres rolowania zobowiązań finansowych wynikających z kredytów obrotowych, skala nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Łodzi, Poznaniu, Skierniewicach, Jastrzębiej Górze), planowane inwestycje w środki trwałe oraz wdrażana strategia finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik płynności bieżącej		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,96	1,45
Wskaźnik przyspieszonej płynności		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	1,44	1,05
Wskaźnik płynności środków pieniężnych		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,42	0,40

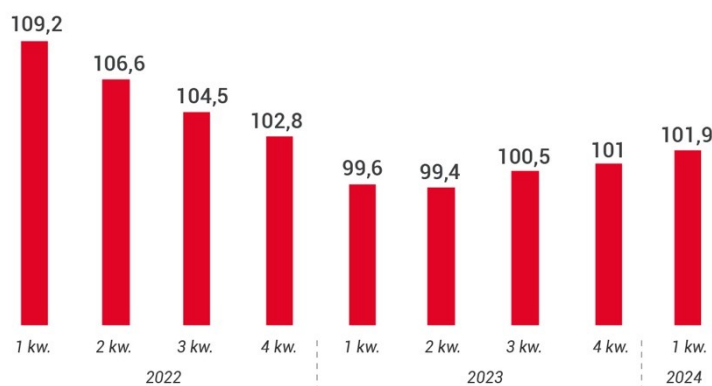
Płynność Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2024 roku w porównaniu do stanu na 31.12.2023r uległa znaczącej poprawie i nadal znajduje się na wysokim poziomie.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Charakterystyka rynku

Według szacunku GUS w I kwartale 2024 r. produkt krajowy brutto (PKB) zwiększył się realnie o prawie 2% rok do roku wobec spadku o 0,4% w analogicznym kwartale 2023 r. Natomiast dane o aktywności gospodarczej za pierwsze dwa miesiące II kw. 2024 wskazują na przyspieszenie dynamiki wzrostu PKB do nieco poniżej 3%, na co wpłynęło dodatnie saldo obrotów handlu zagranicznego oraz zwiększenie popytu krajowego.

Wykres: PKB niewyrównany sezonowo, ceny stałe, średnioroczne roku poprzedniego (rok poprzedni = 100)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Długoterminowe prognozy, w horyzoncie do 2031 r. zakładają utrzymanie niskiego poziomu dynamiki PKB w przedziale 3,0%-3,5%. Przed poważniejszym spowolnieniem polską gospodarkę uchronić powinien przełom w zatwierdzeniu środków unijnych, które w najbliższych latach będą wspomagały koniunkturę, szczególnie w latach 2025-2026. Dodatkowo, w ujęciu długoterminowym, napływ uchodźców z Ukrainy powinien poprawić perspektywy demograficzne Polski.

Według danych Eurostatu wyniki sprzedaży detalicznej oraz sprzedaży usług wskazują na solidny wzrost dynamiki spożycia gospodarstw domowych, co wiąże się z poprawą sytuacji dochodowej gospodarstw domowych. Jednocześnie silny spadek produkcji budowlano-montażowej wskazuje na wyraźne osłabienie nakładów brutto na środki trwałe, głównie w obszarze inwestycji infrastrukturalnych w związku z zakończeniem w ub.r. projektów współfinansowanych ze środków UE z Perspektywy Finansowej na lata 2014 – 2020 i niskiej skali rozpoczętych projektów z I. 2021-2027.

Agencja S&P Global Ratings podwyższyła prognozę dynamiki PKB Polski w 2024 r. do 2,9 proc., a na 2025 r. o 0,2 pkt proc., do 3,3 proc. Agencja prognozuje wzrost PKB Polski na poziomie 3 proc. w 2026 r. i 2,8 proc. w 2027 r.¹

¹ businessinsider.com.pl

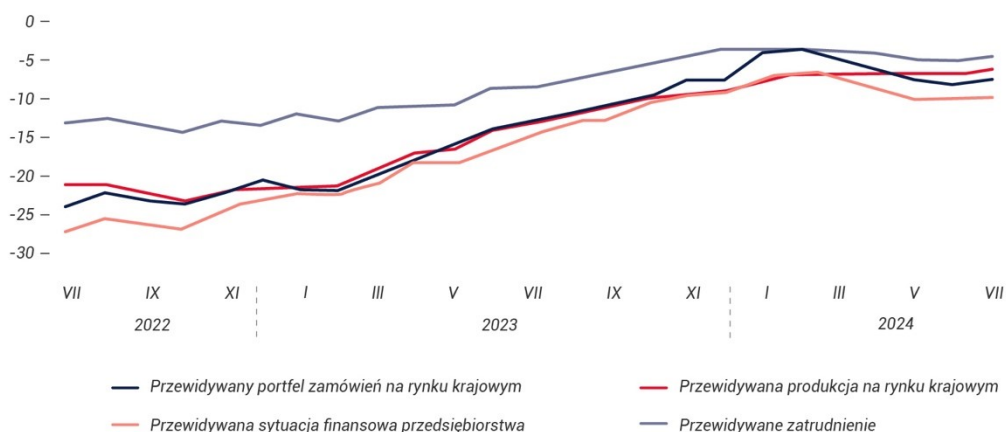
Pomimo generalnie pozytywnych tendencji gospodarczych, w 2024 r. oczekuje się silnego osłabienia dynamiki inwestycji do 1,4% przy 13,1% w 2023 r. Wpływ zakończenia w 2023 r. inwestycji współfinansowanych ze środków UE będzie silniejszy względem ogólnej poprawy koniunktury, w tym nastrojów przedsiębiorstw. Szczególnie silnego osłabienia oczekuje się w zakresie inwestycji SFP (sektora finansów publicznych) oraz przedsiębiorstw publicznych.

Według danych na koniec maja br. realna wartość produkcji sprzedanej przemysłu spadła o 1,7% r/r (wobec wzrostu o 7,9% r/r w kwietniu), natomiast produkcja budowlano-montażowa odnotowała spadek o 6,5% (po 2% spadku w kwietniu).

Według projekcji NBP zakłada się, że inflacja w Polsce mierzona wskaźnikiem CPI w 2024 r. znajdzie się na poziomie 3,7 proc., w 2025 r. wzrośnie do 5,2 proc., a w 2026 r. obniży się do 2,7 proc.

W lipcu br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie (-)2,2. Poprawę koniunktury sygnalizuje 10,8% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 13%. Według pozostałych przedsiębiorstw ich sytuacja nie uległa zmianie. Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 7,2%. Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na trudności związane z kosztami zatrudnienia (72,7%), dużą konkurencją na rynku (26,4%), niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (42,8%) oraz kosztami materiałów (51,7%).

Wykres: Wskaźniki wyprzedzające koniunkturę w budownictwie (pkt.), dane wyrównane sezonowo



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Według badań przeprowadzonych przez CAS w okresie od I kw. 2024 do II kw. 2024 r. rzeczywiste koszty realizacji projektów dla budownictwa wzrosły ogółem średnio o 0,82%. W podziale na sektory przedstawiało się to następująco:

- sektor infrastruktury drogowej (wzrost o 0,24%),
- sektor infrastruktury kolejowej (wzrost o 3,96%),
- sektor budownictwa kolejowego (wzrost o 3,63%),
- sektor infrastruktura energetyczna (wzrost o 5,30%).

W tym samym okresie rzeczywiste koszty uzyskania czynników produkcji uległy następującym zmianom:

- robocizna (wzrost o 3,48%)
- materiał (wzrost o 0,31%)
- sprzęt (wzrost o 1,94%).²

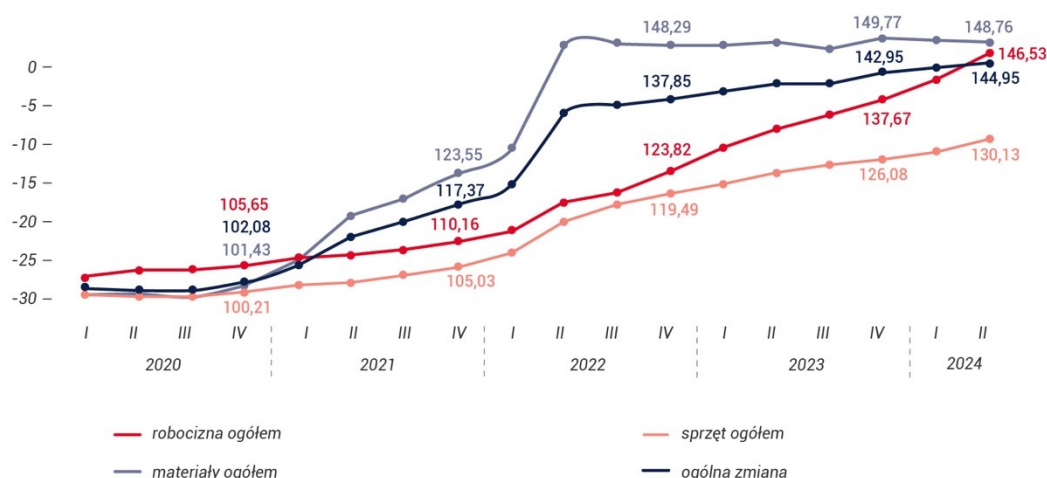
² Construct Advisory Services „Raport o kosztach w budownictwie”

Od października 2023 r. zaczął obowiązywać mechanizm dostosowywania cen na granicach z uwzględnieniem emisji CO² – CBAM, co zdaniem ekspertów wpłynie na wzrost cen. Od marca 2022 r. ceny stali budowlanej osiągnęły rekordowy poziom ok. 9500 zł/tonę. Za pręty żebrowane trzeba było zapłacić od 7700 zł do 8000 zł netto (od 9500 do ok. 9900 zł/t brutto). Rok 2024 dotychczas pokazuje stabilną sytuację rynkową, ze stosunkowo niedużymi wahaniami cen stali.³

W przypadku betonu cena metra sześciennego w 2024 r. oscyluje między 200 a 340 zł (brutto). Analizując trendy rynkowe, można przewidywać umiarkowany wzrost cen betonu w dalszym okresie br. Główne czynniki wpływające na tę tendencję to: rosnące koszty energii i paliw, wahania kursów walut wpływające na import surowców, zmiany w regulacjach dotyczących emisji CO₂ czy potencjalne zakłócenia w łańcuchach dostaw.

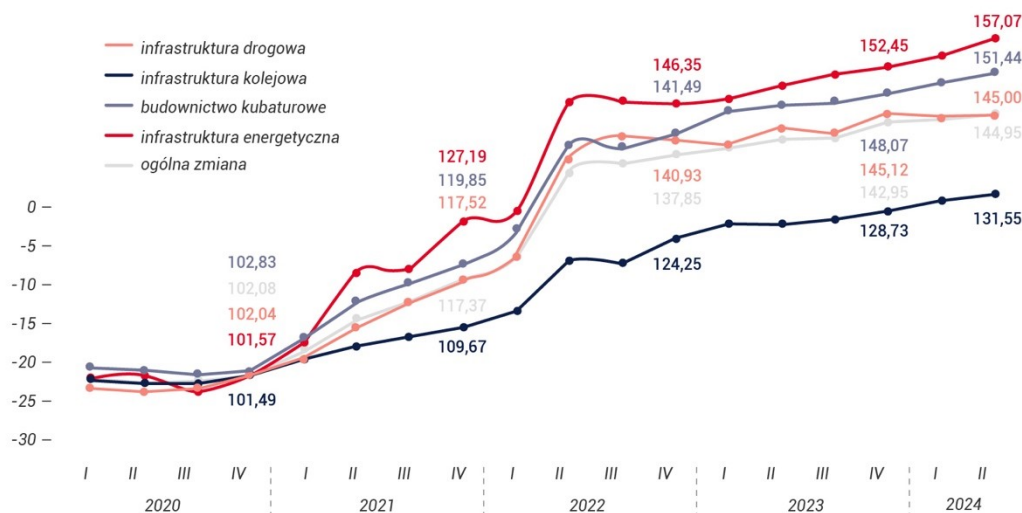
Ekspertcy prognozują, że ceny betonu mogą wzrosnąć o 5-10% w stosunku do poziomu z początku roku.⁴

Wykres: Zmiana kosztu RMS dla wszystkich sektorów ogółem w okresie od I kwartału 2020 r. do II kwartału 2024 r. (względem IV kw. 2019 r.)



Źródło: Construct Advisory Services „Raport o kosztach w budownictwie”

Wykres: Zmiana kosztów w sektorach w okresie od I kwartału 2020 r. do II kwartału 2024 r. (względem IV kw. 2019 r.)



Źródło: Construct Advisory Services „Raport o kosztach w budownictwie”

³ Muratorplus z 08.08.2024

⁴ Homebroker.pl, 10. 07.2024

Od III kw. br. należy się spodziewać silnego wzrostu ceny nośników energii w następstwie podwyżek cen energii elektrycznej, gazu oraz ciepła. Innym istotnym czynnikiem wpływającym na wyższe koszty produkcji jest również strukturalny czynnik deglobalizacji.

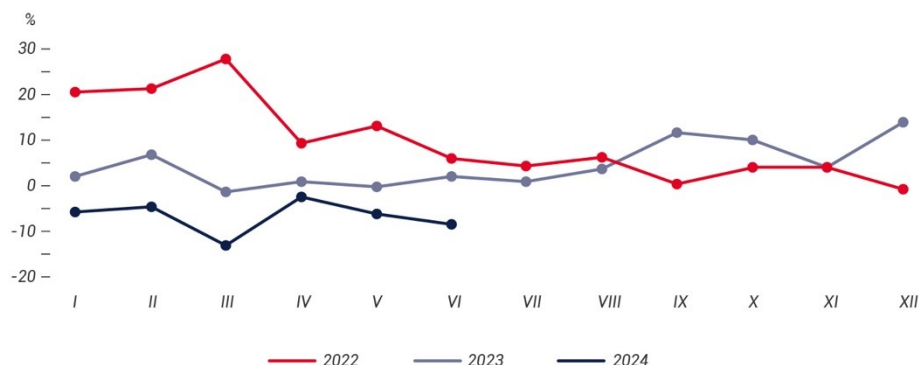
Pomimo stosunkowo niskiej inflacji (2,6% w czerwcu), wciąż utrzymuje się wysoki wzrost wynagrodzeń w gospodarce. Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw zwiększyło się w czerwcu br. o 11%. Dynamika wynagrodzeń w budownictwie ponownie była wyraźnie wyższa i sięgnęła 12,8%.

Dynamika zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu wyniosła (-)0,4%. W samym budownictwie zatrudnienie zmalało o 1,1%. Na koniec czerwca stopa bezrobocia rejestrowanego obniżyła się do rekordowo niskiego poziomu 4,9%. Aktualne prognozy dla rynku pracy zakładają utrzymanie się stopy bezrobocia na poziomie poniżej 5% na koniec 2024 r.

❖ Produkcja budowlano – montażowa

Po ostatecznym realnym spadku o 5,4% w 2022 r., szacuje się, że produkcja budowlano-montażowa (dot. firm zatrudniających powyżej 9 pracowników) zmalała w 2023 r. realnie o ok. 12%, do poziomu 24,5 mld zł. Prognozuje się, że jeszcze w 2024 r. wystąpią jednocyfrowe realne spadki wartości produkcji budowlanej o ok. 8%.

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa, Budownictwo (PKD Sekcja F)



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

W drugim kwartale br. miał miejsce spadek produkcji w tym sektorze: w maju wyniósł 6,5%, a w czerwcu 8,9%. Dotyczyło to przede wszystkim wykonawców specjalistycznych - 11,8% i firm wznoszących budynki - 17,9%. Ujemna dynamika produkcji w pierwszym półroczu br. realnie wyniosła (-)8,7%. Przewiduje się utrzymanie się tej tendencji w dalszej części roku.⁵

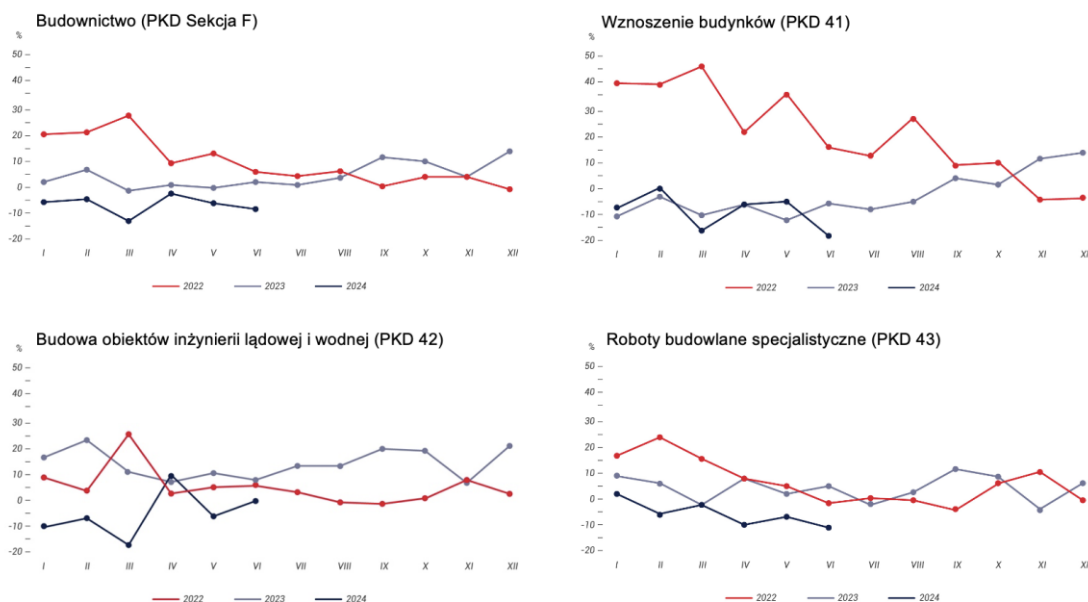
Obserwowane spowolnienie produkcji spowodowane jest ogólnym osłabieniem aktywności inwestycyjnej w gospodarce. Rynek budowlany 2024 r. w pierwszych jego miesiącach wkroczył w strefę wyraźnych spadków i z dużym prawdopodobieństwem zakończy „na minusie”.⁶

⁵ Spectis „Rynek budowlany w Polsce sierpień 2024”

⁶ Polski rynek budowlany 2024 – analiza i wyzwania. Raport Banku Pekao

Jak wskazują eksperci Banku Pekao S.A., w szczególności w bieżącym roku częściowa pauza w realizacji projektów unijnych, jak również efekty bazy, mogą przyczynić się do lekkiego spadku produkcji budownictwa inżynieryjnego. W segmencie budownictwa kubaturowego czynnikiem hamującym wzrost są utrzymujące się wysokie stopy procentowe, a w uzależnionym od inwestycji samorządów budownictwie budynków użyteczności publicznej wysoka była baza z wyborczego 2023 roku.

Wykres: Produkcja budowlano – montażowa, firmy powyżej 9 pracowników, dynamika realna (% , r/r)



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

❖ Budownictwo inżynieryjne

Wstępne dane o produkcji budowlanej wskazują na wyraźne wyhamowanie spadków w sektorze inżynieryjnym w II kw. 2024 r. (realny spadek o blisko 5% r/r, wobec korekty o ponad 15% w I kwartale). W I półroczu odnotowano 9% realny spadek. Spośród znaczących segmentów realne zwyżki odnotowano w budownictwie drogowym (2%) oraz mostowo-tunelowym (38%). Spadki miały natomiast miejsce w budownictwie hydrotechnicznym (-8%), kolejowym (-36%), sieciach rozdzielczych (-17%), obiektach energetyczno-przemysłowych (-16%) oraz sieciach przesyłowych (-2%).

Budownictwo inżynierii drogowej

Koniec II kw, br. przyniósł wyraźną poprawę w obszarze budowy dróg ekspresowych i autostrad. Podpisano kontrakty na realizację tras o łącznej długości 73 km (dot. odcinków S8, S10, S16, S19). Kolejny miesiąc z rządu nie ogłoszono jednak żadnych nowych istotnych przetargów, a do użytkowania oddano 5 km nowych tras. W rezultacie długość dróg szybkiego ruchu w fazie budowy na koniec czerwca wyniosła blisko 1300 km, co przekłada się na 9% wzrost w ujęciu r/r.

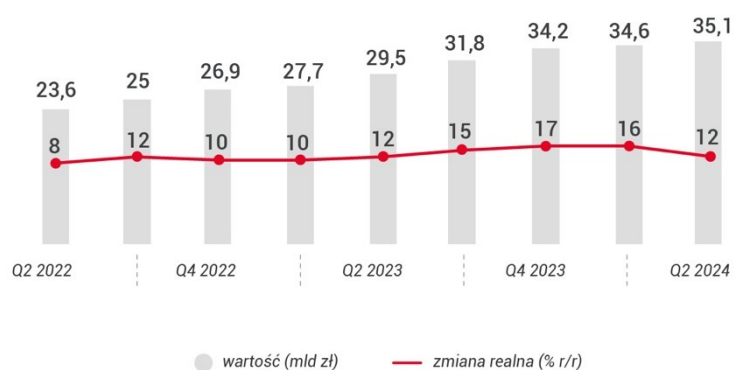
W zakresie zamówień publicznych na roboty budowlane aktualne wskazują na spadek w okresie 12 miesięcy liczby ogłoszonych (o 4% r/r) oraz rozstrzygniętych (o 7% r/r) przetargów w Biuletynie Zamówień Publicznych. W przypadku większych przetargów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej TED notowany jest natomiast 2% wzrost liczby ogłoszonych przetargów oraz 26% spadek liczby rozstrzygniętych przetargów.

W ramach limitu Krajowego Funduszu Drogowego (302.072.422,0 tys. zł) na koniec 2023 r. zostały wydatkowane środki w wysokości 40 121 102,9 tys. zł, co stanowi 13% przyznanego limitu.

(tys. zł)	2021-2022	2023	Razem
Wydatki KFD	25 746 516,0	14 374 586,9	40 121 102,9
Refundacje UE	10 228 878,7	2 893 482,9	13 122 361,6

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała, że od początku 2024 r. podpisano 16 umów na realizację blisko 200 km nowych dróg o wartości ok. 7,5 mld zł. Wydatkowanie na inwestycje GDDKiA w 2023 r. było na poziomie 17 mld zł. Prognoza na rok 2024 to ponad 20 mld zł. W następnych latach wydatkowanie na inwestycje będzie utrzymane na tym samym poziomie. Do końca maja br. Dyrekcja wydatkowała 5,4 mld zł.

Wykres: Autostrady, drogi ekspresowe, ulice i drogi pozostałe (PKOB 211)



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Budownictwo kolejowe

Rynek budownictwa kolejowego w Polsce cechuje się dużą zmiennością wolumenu zamówień i mocno uzależnionym od aktywności inwestycyjnej jednego zamawiającego – spółki PKP PLK.

W 2023 r. wartość rynku wzrosła nominalnie o ok. 14% do rekordowego poziomu 15,7 mld zł. Wzrost napędzany był głównie przez dobiegające końca inwestycje współfinansowane z budżetu unijnego na lata 2014-2020. W 2024 r. można spodziewać się przejściowej korekty rynku budownictwa kolejowego, jednakże skala korekty nie powinna być znacząca, gdyż duża część realizowanych inwestycji z poprzedniego budżetu unijnego pozostaje w fazie budowy (dzięki mechanizmowi tzw. fazowania inwestycji). Dlatego też, pomimo tymczasowego osłabienia aktywności przetargowej, długoterminowe prognozy dla rynku kolejowego oceniane są pozytywnie.

Aktualnie obserwować można duże zainteresowanie, zarówno potentatów jak i mniejszych firm, przetargami kolejowymi. Sytuacja ta jest wynikiem odnotowanego w I półroczu br. 36-procentowego spadku rok do roku kolejowej produkcji. Odczuwalny jest niedobór zleceń związany z zakończeniem kontraktów w ramach poprzedniego budżetu unijnego. Firmy wyczekują na zapowiadane na II półroczu 17 mld zł nowych przetargów kolejowych.⁷

⁷ Budownictwo

W obszarze nowych przetargów w najbliższych miesiącach dużo więcej powinno się dziać w sektorze kolejowym. Jak zapowiedzieli w lipcu przedstawiciele PKP PLK, do końca 2024 r. planowane jest ogłoszenie postępowań przetargowych na łączną kwotę 17 mld zł. Dodatkowo, poza planami PKP PLK, pod koniec lipca spółka CPK ogłosiła przetarg na 4,6 km tunel kolejowy w ramach KDP w rejonie Łodzi Fabrycznej.

Budownictwo energetyczne i hydrotechniczne

W zakresie budownictwa hydrotechnicznego głównym zleceniodawcą - inwestorem jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Aktualnie realizowanych jest 300 inwestycji o wartości 20 mld zł. Ich celem jest m.in. modernizacja śródlądowych dróg transportowych oraz rozbudowa i wzmocnienie sieci wałów przeciwpowodziowych w kraju.

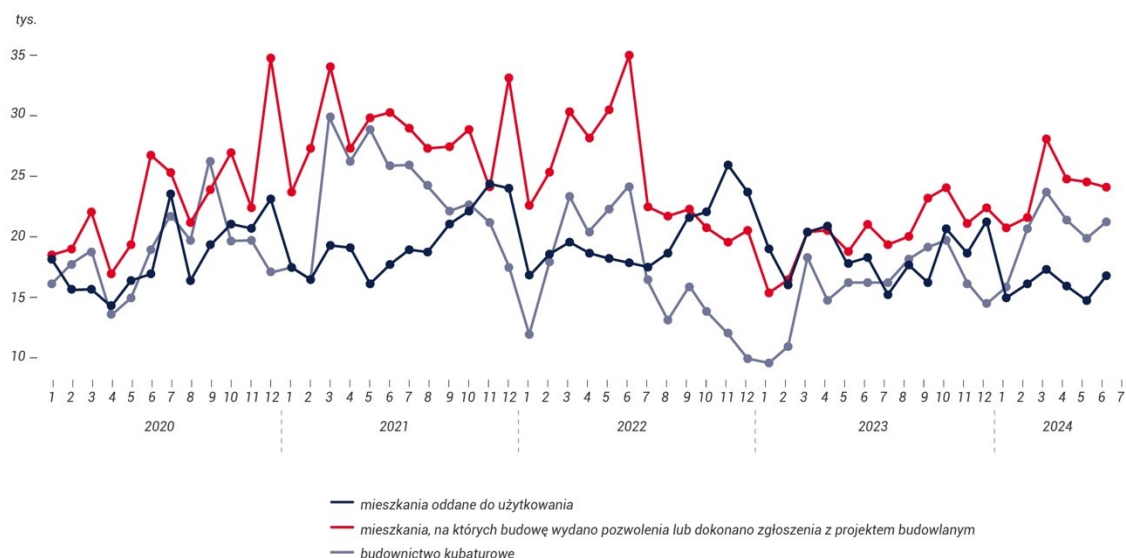
W sektorze budownictwa energetycznego w Polsce przygotowywane są nowe inwestycje z przeznaczeniem dostosowania sieci energetycznej do przesyłu dużej mocy energii elektrycznej. W ramach zapewnienia odbiorcom w całej Polsce bezpieczeństwa dostaw energii elektrycznej Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., jako Operator Systemu Przesyłowego, mają za zadanie tworzyć warunki dla przyłączenia do sieci przesyłowej oraz wyprowadzania mocy z nowych elektrowni i instalacji OZE, a także rozwijać połączenia transgraniczne. Skuteczna realizacja tych zadań wymaga sprawnej i dobrze rozwiniętej infrastruktury sieciowej – nowoczesnych linii i stacji elektroenergetycznych. Ten obszar inwestycji związany z infrastrukturą przesyłową jest uznawany za strategiczny dla kraju. Realizując Politykę Energetyczną Polski, PSE ukierunkowują działalność inwestycyjną głównie na rozwój linii 400 kV, które charakteryzują się dużymi możliwościami przesyłu przy niewielkich stratach energii. Istniejące sieci 220 kV są tym samym stopniowo zastępowane konstrukcjami o napięciu 400 kV.

❖ Segment deweloperski

Po pierwszych dwóch kwartałach br. sektor deweloperski odnotował wzrost sprzedaży zaledwie o 2% w stosunku rocznym. Z uwagi na brak wsparcia ze strony rządu, można oczekiwać, że spadek sprzedaży mieszkań może się pogłębić.

Według wstępnych danych, w pierwszym półroczu 2024 r. oddano do użytkowania 95,5 tys. mieszkań, tj. 14,6% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 58,5 tys. mieszkań – o 9,3% mniej niż przed rokiem.

Wykres: Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń – czerwiec 2024 r.

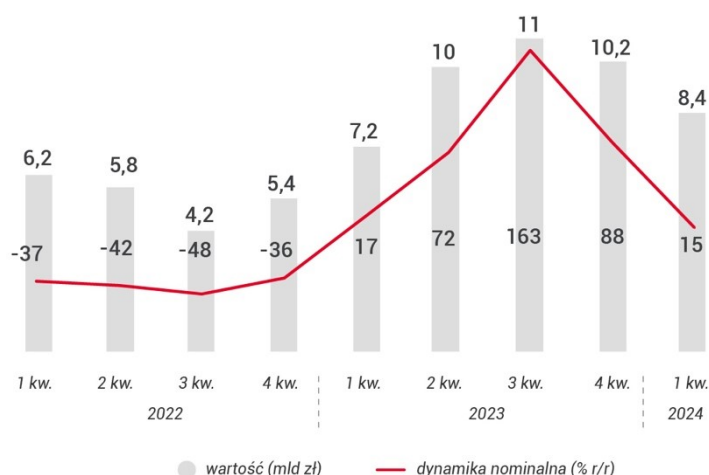


Źródło: GUS „Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń – czerwiec 2024 r.”

W okresie styczeń–czerwiec 2024 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 143,3 tys. mieszkań, tj. o 28,0% więcej niż przed rokiem. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (101,2 tys., wzrost o 37,2% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (39 tys., wzrost o 12,5%). Łącznie w ramach tych form budownictwa uzyskano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 97,8% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 3,1 tys. mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (w ubiegłym roku 3,6 tys.).

W pierwszym półroczu 2024 r. rozpoczęto budowę 122,4 tys. mieszkań, tj. o 43% więcej niż przed rokiem. Szacuje się, że na koniec czerwca 2024 r. w budowie pozostawało 827,8 tys. mieszkań, tj. o 2,6% więcej niż w analogicznym miesiącu 2023 r.

Wykres: Transakcje mieszkaniowe na rynku pierwotnym w 6 największych aglomeracjach ogółem



Źródło: Na podstawie danych NBP

Jeżeli chodzi o dynamikę produkcji budowlano-montażowej firm budowlanych zatrudniających powyżej 9 pracowników, według danych wstępnych za I półrocze 2024 r. segment mieszkaniowy skurczył się realnie o 1% r/r, wobec 3% wzrostu w I kwartale. Oczekujemy, że w nadchodzących kwartałach

dynamika budownictwa mieszkaniowego przyjmie już znaczące wartości dodatnie, podążając za wzrostowym trendem w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

❖ Segment najmu powierzchni komercyjnych

Według raportu Newmark Polska wolumen transakcji najmu zawartych na tym rynku w 1 kw. 2024 r. nie przekroczył 1 mln m², w budowie pozostawało ponad 2,3 mln m². Na koniec marca br. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce wyniosły ponad 32,7 mln², co oznacza wzrost o 9,5% rok do roku.

Nowa podaż w okresie od początku stycznia do końca marca nieznacznie przekroczyła 852 tys. m², co stanowi wzrost o 47% w porównaniu z poprzednim kwartałem, ale spadek o ponad 55% w stosunku do 1 kw. ub. r.

Na koniec marca 2024 r. w budowie pozostawało ponad 2,3 mln m², tj. o 17,6% mniej niż w 4 kw. ub. r. Aktywność deweloperów od kilku kwartałów utrzymuje się na poziomie ok. 2,4 mln m² i skupia się głównie na sześciu największych rynkach magazynowych w kraju (Warszawie i okolicach, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej, Dolnym Śląsku, Wielkopolsce i Trójmieście).

Całkowity wolumen powierzchni wynajętej w 1 kw. 2024 r. wyniósł prawie 872 tys. m², co oznacza spadek o ponad 25,9% rok do roku i o 54% kwartał do kwartału. Jest to najniższy poziom aktywności najemców odnotowany w Polsce od 2017 r.

Zgodnie z trendami rynkowymi dużym zainteresowaniem najemców cieszyły się magazyny oferujące rozwiązania w zakresie energooszczędności i zrównoważonego rozwoju oraz zapewniające komfortowe warunki pracy.

Koszty wynajmu w najlepszych lokalizacjach utrzymują się na względnie stabilnym poziomie. W przypadku lokalizacji charakteryzujących się stosunkowo wysokim wskaźnikiem pustostanów najemcy mogą liczyć na bardziej atrakcyjne stawki czynszu, jak i pakiety zachęt.⁸

4.2. Perspektywy rynku

❖ Segment budowlano – montażowy

Według ekspertów Spectis w 2024 r., można oczekiwać przejściowego spowolnienia aktywności budowlanej w sektorze inżynieryjnym, prognozowany realny spadek o 9%. Głównym powodem korekty będzie okres przejścia pomiędzy dwoma budżetami unijnymi. W 2024 r. wartość produkcji inżynieryjnej powinna ustabilizować się na poziomie ok. 88 mld zł, a od 2025 r. przewiduje się wzrost do ponad 100 mld zł w 2026 r. i latach kolejnych.

Największy udział w tym sektorze będą miały nadal inwestycje GDDKiA i PKP PLK, a także inwestycje w energetyce. Istotny wkład w wartość rynku inżynieryjnego nadal będą miały samorzady, mimo wzrastającego długu publicznego. Przyspieszenie może nastąpić w budownictwie hydrotechnicznym, wynikające zarówno z planowanych inwestycji w pasie przybrzeżnym jak i z konieczności poprawy gospodarki wodnej na terenie całego kraju.

W najbliższych latach istotnym elementem pobudzania wzrostu gospodarczego powinny być inwestycje finansowane poprzez unijny Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności (możliwe nawet 58 mld euro grantów i pożyczek dostępnych dla Polski) oraz 7-letni budżet unijny na lata 2021-2027, w

⁸ New Mark Polska, Raport, Rynek przemysłowo-magazynowy z 05.06.2024

ramach którego Polska może liczyć na ok. 72 mld euro grantów. Mające miejsce na początku 2024 r. odblokowanie Polsce przez Komisję Europejską środków z KPO generować będzie presję na ich szybkie wydanie do końca 2026 r., co powinno wpłynąć na dynamiczną odbudowę wartości rynku inżynierskiego w latach 2025-2026.

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

W przyszłym roku motorem wzrostu branży powinny być ponownie inwestycje infrastrukturalne, które na dobre ruszą z wykorzystaniem nowej fali funduszy unijnych. Również średniookresowe perspektywy dla branży (na drugą połowę dekady) są korzystne. Przed nami kolejna wielka fala projektów infrastrukturalnych przy rekordowym wsparciu finansowym z UE. Duży potencjał rozwojowy do 2030 roku przedstawia również segment mieszkaniowy, związany z dużymi potrzebami Polaków, ich migracją do dużych miast i wzrostem siły nabywczej, a także normalizacją stóp procentowych. Potencjał kryją w sobie też niektóre inne obszary budownictwa kubaturowego jak magazyny czy hotele.

Tabela: Zestawienie największych polskich projektów, które są już w realizacji lub na etapie projektowania⁹.

Opis projektu	Planowany budżet	Planowane lata budowy
CPK – port lotniczy w Baranowie	51 mld PLN	2026 – 2032
CPK – koleje dużych prędkości (480 km)	80 mld PLN	2026 – 2032
Elektrownia jądrowa w Choczewie (3,75 GW)	150 mld PLN	2028 – 2039 (2035 pierwszy blok)
Elektrownia jądrowa Pątnów (2,8 GW)	45 mld PLN	2028 – 2035
Farma wiatrowa Baltic Power (1,2 GW)	21,4 mld PLN	2024 – 2026
S6 Zachodnia Obwodnica szczecina (50 km)	5,4 mld PLN	2025 – 2031
Intel – fabryka półprzewodników	21,4 mld PLN	2024 – 2027
Izera – fabryka samochodów elektrycznych	5 mld PLN	2024 – 2026
Odbudowa Pałacu Saskiego	2,5 mld PLN	2026 – 2030
Droga wodna Gdańsk - Warszawa	31,5 mld PLN	2018 – 2030
Głębokowodny terminal kontenerowy w Świnoujściu	7,3 mld PLN	2023 – 2029
Olefiny III	25 mld PLN	2021 – 2027

⁹ Constract Advisory Services „Raport o kosztach w budownictwie”, lipiec 2024

Łączna wartość projektów stanowi kwotę 445,5 mld PLN. Ta kwota, obok innych wydatków publicznych na infrastrukturę drogową i energetyczną pozwoli na wypełnienie portfeli zamówień na najbliższe lata. Wśród najważniejszych ryzyk związanych z realizacją ww. projektów można wymienić: regulacje prawne, niepewne finansowanie zewnętrzne, decyzje administracyjne i środowiskowe, decyzje polityczne czy wzrost cen czynników produkcji.

❖ **budownictwo inżynierii drogowej**

W najbliższych latach największym segmentem budownictwa inżynierskiego pozostaną nadal drogi, mimo stopniowego spadku ich udziału w produkcji budowlanej. Kluczowymi programami napędzającymi budownictwo drogowe będą: Program Budowy Dróg Krajowych (292 mld zł do 2033 r.), Program Budowy 100 Obwodnic (28 mld zł do 2029 r.) oraz Fundusz Dróg Samorządowych (36 mld zł do 2028 r.).

W najbliższej dekadzie głównym programem inwestycyjnym w zakresie budownictwa drogowego ma być Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.). Łączna wartość inwestycji ujętych w ramach programu przez poprzedni rząd to prawie 295 mld zł, przy czym szacunkowy koszt nowych zadań to 186,8 mld zł, a kontynuacja zadań z obecnego PBDK miałyby kosztować 104,8 mld zł.

W perspektywie długoterminowej dodatkowym czynnikiem generującym popyt na roboty drogowe jest uruchomiony przez poprzedni rząd Program budowy w latach 2020-2030 100 obwodnic o łącznej długości 820 km, których szacunkowy koszt to 28 mld zł.

Na inwestycje poprawiające m.in. bezpieczeństwo i jakość sieci dróg krajowych Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) zamierza w najbliższych latach przeznaczyć ponad 41 mld zł. W br. GDDKiA ogłosiła już przetargi na 83 zadania, na 110 podpisała umowy, a przetargi na kolejne 107 zadań planuje ogłosić jeszcze w tym roku.

Zgodnie z informacją GDDKiA wydatki inwestycyjne GDDKiA w 2024 r. wyniosą 20 mld zł, w kolejnych latach poziom ten zostanie utrzymany co najmniej do 2030 r. Od początku 2024 r. podpisano 25 umów o wartości ok. 7,5 mld zł.¹⁰ Wciąż wiele inwestycji pozostaje na wstępnym etapie planowania, co oznacza, że długoterminowy potencjał branży budownictwa drogowego prezentuje się nadal bardzo korzystnie. Biorąc pod uwagę powyższe informacje, portfel zamówień inwestora i zabezpieczone środki, można mówić o stabilnej perspektywie dla tego sektora branżowy budowlanej.

❖ **budownictwo kubaturowe**

Oczekuje się, że w 2024 r. segment przemysłowo-magazynowy odnotuje wzrost na poziomie jednocyfrowym, tj. ok. 7%. Natomiast w latach 2025-2027 (wg specjalistów Spectis) spodziewać się można niewielkich już tylko przyrostów wartości segmentu do poziomu ok. 24-25 mld zł rocznie.

W ujęciu długoterminowym dalszy rozwój segmentu przemysłowo-magazynowego wspierany będzie przez rosnące zaufanie inwestorów do polskiej gospodarki, stabilny wzrost gospodarczy, stabilną dynamikę produkcji przemysłowej, rozwój infrastruktury drogowej oraz wzrost rynku e-commerce. Główne sektory, które będą napędzać popyt na powierzchnie przemysłowo-logistyczne to: e-commerce, logistyka i lekka produkcja.

Istotny wpływ na oczekiwaną dobrą koniunkturę w branży będzie miał trend stopniowego przenoszenia

¹⁰ Informacja GDDKiA z 18.07.2024

produkcji z Azji do Europy. Sytuacja w Ukrainie oraz problemy z globalną logistyką sprzyjają europejskiemu rynkowi magazynowemu, z uwagi bezpieczeństwo inwestorzy chcą być z towarami i produktami bliżej finalnego odbiorcy.

Oprócz hubów magazynowych takich jak: Polska Centralna, okolice Warszawy, Górny Śląsk, Wrocław czy Poznań, należy oczekiwać dalszego rozwoju wschodzących rynków magazynowych (np. Opola, Lublina, Zielonej Góry, Kielc czy Białegostoku). Koncentracja na pięciu największych rynkach wynosi obecnie ok. 70%, a w perspektywie do 2030 r. zbliżyć się ma do 50%.

❖ **budownictwo kolejowe**

Na perspektywy dla budownictwa kolejowego w latach 2024-2030 istotny wpływ może mieć realizacja fragmentu tzw. komponentu kolejowego towarzyszącego potencjalnej realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Według najnowszych założeń inwestycyjnych, w latach 2024-2030 spółka CPK na inwestycje kolejowe przeznaczy ponad 70 mld zł, z czego blisko 49 mld zł pochłonięć ma Kolej Dużych Prędkości, czyli tzw. linia Y, której realizacja zacznie się od odcinka Warszawa-Łódź. Warto dodać, że duża część inwestycji planowanych z myślą o skomunikowaniu CPK zawarta jest w Krajowym Programie Kolejowym.

Przedsięwzięcia dotyczące części kolejowej mają być realizowane do końca 2034 r., czyli w następnych dwóch perspektywach finansowych UE. Szacunkowy koszt komponentu kolejowego to ponad 100 mld zł, z czego ponad połowa wydatków przypaść ma na lata 2024-2030.

W zakresie realizacji Krajowego Programu Kolejowego, według stanu na koniec maja 2023 r., ukończono inwestycje o wartości 33,5 mld zł, a w realizacji pozostają projekty warte 42,6 mld zł (spadek o 16% r/r).

Łączna wartość inwestycji w obu perspektywach objętych (2014-2020 i 2021-2027) programem to 155 mld zł, podzielonych na 320 przedsięwzięć i mających przynieść efekt w postaci modernizacji 12,5 tys. km linii.

❖ **Budownictwo energetyczne i hydrotechniczne**

Zdecydowany wzrost udziału (z 10% do 15-16%) w segmencie inżynierskim oczekiwany jest w przypadku kompleksowych budowli na terenach przemysłowych, które w nadchodzącej dekadzie będą głównym beneficjentem transformacji energetycznej polskiej gospodarki. Szacuje się, że dzięki inwestycjom spółek: Gaz-System, PSE oraz PERN, kategoria sieci przesyłowych odnotuje wzrost udziału w sektorze inżynierskim do 15%.

Oficjalne strategie rządowe zakładają nadal wielomiliardowe inwestycje infrastruktury hydrotechnicznej na Odrze i Wiśle. Jednak, w ocenie ekspertów, nie należy się liczyć na razie z ewentualnym przyspieszeniem w tym obszarze. Bardziej prawdopodobne w realizacji są natomiast duże inwestycje hydrotechniczne w pasie nadmorskim. Wśród najważniejszych zagrożeń dla realizacji ww. projektów można wymienić: regulacje prawne, niepewne finansowanie zewnętrzne, decyzje administracyjne i środowiskowe, decyzje polityczne czy wzrost cen czynników produkcji.

❖ **Segment deweloperski**

W przypadku tego segmentu oczekuje się, że po dwóch latach spadków, w 2024 r. budownictwo mieszkaniowe odnotuje wzrost w obszarze pozwoleń budowlanych (255 tys. mieszkań i domów, +6% r/r) oraz mieszkań rozpoczętych (195 tys., +3% r/r). Głównymi przesłankami stojącymi za oczekiwanym

ożywieniem aktywności inwestycyjnej są: efekt niskiej bazy porównawczej po dwóch latach korekty, obserwowany w 2023 r. i pierwszych miesiącach 2024 r. rozkwit rynku kredytów mieszkaniowych, wzrost popytu na mieszkania oraz bardzo niski poziom oferty deweloperskiej, która wymaga poszerzenia. Stopniowa odbudowa budownictwa mieszkaniowego oczekiwana jest również w latach 2025-2027. Nadzieje można wiązać również z nowym rządowym programem mieszkaniowym, który zastąpić ma stworzony przez rząd poprzedni Program Bezpieczny Kredyt 2%.

Szacuje się, że liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2024 r. spadnie o ok. 7% do poziomu 205 tys. mieszkań. Dalszych spadków spodziewać należy się również w kolejnym roku do poziomu ok. 195 tys. oddanych mieszkań. Poza detaliczną sprzedażą mieszkań, w najbliższych latach deweloperzy stopniowo skłaniać się będą ku rynkowi najmu, czy to poprzez sprzedaż całych budynków do funduszy PRS czy też poprzez inwestycje we własne firmy najmu instytucjonalnego. Aktualnie najem instytucjonalny stanowi w Polsce 1% rynku najmu. Rozwojowi tego segmentu sprzyja strukturalny niedobór zasobów mieszkaniowych w Polsce na tle średniej unijnej, generujący długoterminowy popyt na nowe mieszkania i domy.

Za zwiększonym popytem przemawia długoterminowy trend bogacenia się społeczeństwa generujący chęć poprawy warunków mieszkaniowych, rządowe programy mieszkaniowe, możliwy wzrost popytu na mieszkania w dłuższej perspektywie spowodowany trwałą emigracją z Ukrainy czy obniżeniem przez KNF tzw. buforu bezpieczeństwa stosowanego przez banki przy wyliczaniu zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Z drugiej strony należy liczyć się z ograniczeniem popytu na mieszkania i kredyty hipoteczne spowodowanym pogorszeniem lub obawą przed pogorszeniem się sytuacji finansowej gospodarstw domowych, znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji czy rosnący deficyt gruntów budowlanych.

❖ Segment najmu powierzchni komercyjnych

Budynki biurowe (PKOB 122)

Jak wynika z danych wstępnych, w 2023 r. wartość segmentu budownictwa biurowego wzrosła nominalnie o blisko 6% (co oznacza ok. 4% spadek w ujęciu realnym), do poziomu 4,5 mld zł. Pod względem realizowanego wolumenu segment ten nadal znajduje się wyraźnie poniżej rekordowych poziomów, notowanych kilka lat temu.

Polski rynek budownictwa biurowego od wielu lat cechuje zrównoważony rozwój, napędzany głównie rosnącym popytem ze strony sektora centrów usług dla biznesu. Jak wynika z danych ABSL, na koniec 2023 r. liczba osób zatrudnionych w sektorze przekroczyła już poziom 435 tys. Jednak w związku z upowszechnieniem się pracy zdalnej oraz hybrydowej, imponujący dalszy przyrost liczby zatrudnionych nie generuje już proporcjonalnego wzrostu popytu na powierzchnię biurową i sprzyja decentralizacji rynku.

Zdaniem ekspertów w 2024 r. można spodziewać się ok. 18% nominalnego wzrostu produkcji budowlanej w segmencie biurowym oraz kontynuacji jednocyfrowych zwyżek w latach kolejnych. Pod koniec dekady wartość segmentu powinna przekraczać już 6 mld zł.

Rozwój sektora usług dla biznesu zwrócony jest coraz częściej w kierunku modernizacji bądź przebudowy starszych obiektów. Coraz większa liczba biur powstaje w wyniku rewitalizacji obiektów przemysłowych.

Czynnikami wpływającym na ograniczenie popytu w tym przypadku są m. in. rosnące koszty budowy, utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik pustostanów, mniejsza atrakcyjność inwestycyjna

regionu Europy Środkowo-Wschodniej z powodu toczącej się wojny na Ukrainie czy przyjmowanie przez firmy na stałe zdalnego lub hybrydowego modelu pracy w konsekwencji upowszechnienia się pracy zdalnej w okresie pandemii oraz wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych.

Budynki handlowo-usługowe

W najbliższych latach wartość segmentu istotnie napędzać będą remonty, modernizacje i rewitalizacje, jak również potrzeba podnoszenia standardu wykończenia. Zakładany jest dalszy rozwój supermarketów i dyskontów oraz parków handlowych. W okresie najbliższych czterech lat (l. 2024-2027) można spodziewać się stabilizacji wartości segmentu na poziomie poniżej 11 mld zł rocznie.

W związku z dużym nasyceniem, rynek nieruchomości handlowych, w okresie najbliższych kilku lat może ograniczyć się o realizacji kilka dużych projektów. Dotyczy to również średnich i małych miast, gdzie należy spodziewać się realizacji mniej średniej wielkości inwestycji.

Segment ten będzie koncentrować się bardziej na jakości niż ilości projektów. Starsze obiekty, aby dopasować się do zmieniających się preferencji klientów, przechodzą lub planują modernizację, rozbudowując części gastronomiczne, rekreacyjne i rozrywkowe. Udział remontów i modernizacji w całkowitym wolumenie nowoczesnej powierzchni handlowej w budowie to ok. 25%. Tego typu inwestycje są jednak dużo mniej kapitałochłonne w porównaniu z realizacją nowych obiektów.

Nie wszystkie działające obecnie centra handlowe doczekają się jednak modernizacji. Coraz częściej pojawiają się zapowiedzi inwestorów zmierzające do wyburzania przestarzałych obiektów i zastępowania ich nowymi inwestycjami – głównie mieszkaniowymi bądź obiektami typu mixed-use.

❖ Główne czynniki kosztowe

Mimo aktualnie słabszego popytu oraz stabilnej podaży ropy naftowej, to wciąż istnieją podwyższone ryzyko geopolityczne, które wpływa na utrzymanie prognozy cen surowca na poziomie ok. 85 USD/baryłkę ropy Brent w II połowie roku. Tym samym należy liczyć się ze wzrostem dynamiki cen paliw od II kw. 2024 r. Najsilniejszego wzrostu spodziewać się można z kolei w zakresie cen nośników energii w związku z odmrożeniem cen od lipca 2024 r. Szacuje się, że ceny energii elektrycznej wzrosną o ok. 20% od III kw. 2024 r. oraz o kolejne 10% od stycznia 2025 r., - ceny gazu wzrosną o ok. 15% od lipca 2024 r. oraz nie zmienią się z początkiem 2025 r., - ceny energii cieplnej wzrosną o ok. 15% w całym 2024 r. oraz o kolejne 15% w I poł. 2025 r. Uwzględniając powyższe ceny nośników energii w II poł. 2024 r. wzrosną nieco ponad 10%, na początku 2025 r. do ok. 20%.

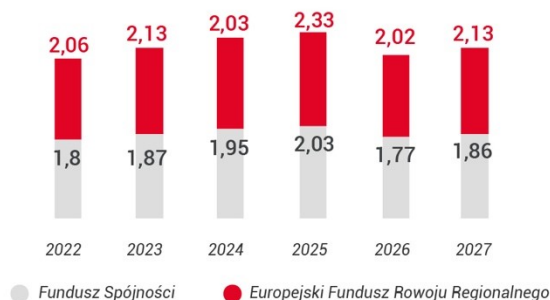
Największym wyzwaniem dla branży może być dostępność zasobów pracy w okresie kumulacji prac we wszystkich segmentach, do której dojść może po 2025 r. W ostatnich latach budownictwo jako pracodawca wyraźnie straciło na atrakcyjności pod względem oferowanego średniego poziomu płac w porównaniu z innymi sektorami gospodarki. Konieczność konkurowania z innymi branżami może skutkować uporczywą, silną presją na wzrost kosztów pracy. Nakładać się na nią mogą wzrostowe trendy cen materiałów budowlanych, związane nie tylko ze wzmożonym popytem, lecz także prawdopodobnym wzrostem kosztów ich wytwarzania (skutki dostosowań producentów tych materiałów do wymogów polityki klimatycznej oraz jego wpływ na koszty energii w czekającym nas okresie transformacji energetycznej).¹¹

¹¹ Polski rynek budowlany 2024 – analiza i wyzwania. Raport Banku Pekao

Szanse

Dodatkową szansą dla sektora budowlanego może być przyjęty przez UE Europejski Zielony Ład i pakiet Fit for 55, który ma być narzędziem do walki z ociepleniem klimatu. Zmiany zawarte w Pakiecie dotyczą m.in. sektora energii, w tym systemów ciepłowniczych i kogeneracji, budynków i zużycia przez nie energii i sektora transportu drogowego.

Wykres: Środki unijne w ramach FEnIKS w podziale na lata (mld euro)



Źródło: Na podstawie informacji Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju

W nadchodzących latach Polska może być jednym z największych beneficjentów funduszy unijnych. Jeżeli chodzi o fundusze bezpośrednio stymulujące budownictwo, poza 72,2 mld euro na politykę spójności (budżet na lata 2021-2027) oraz 3,8 mld euro z funduszu sprawiedliwej transformacji, w grę wchodzi też środki z Funduszu Odbudowy: 25,3 mld euro dotacji oraz 34,5 mld euro pożyczek.

Według wyliczeń ING BSK na podstawie zaktualizowanego harmonogramu płatności z KPO po ostatniej rewizji planu, wypłaty środków (pożyczek i grantów) z KPO w 2024 r. wyniosą 17,2 mld euro, w 2025 r. 14,9 mld euro, a w 2026 r. 27,7 mld euro.¹²

O dofinansowanie w ramach programu będą mogły ubiegać się m.in.: samorzady terytorialne, przedsiębiorstwa, administracja publiczna, zarządcy infrastruktury kolejowej, drogowej, wodnej śródlądowej, terminali intermodalnych, przewoźnicy transportu miejskiego, intermodalnego i kolejowego, dostawcy usług energetycznych, właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych.

¹² Bankier.pl z 19.07.2024

4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I poł. 2024 r.

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

Segment robót budowlano – montażowych

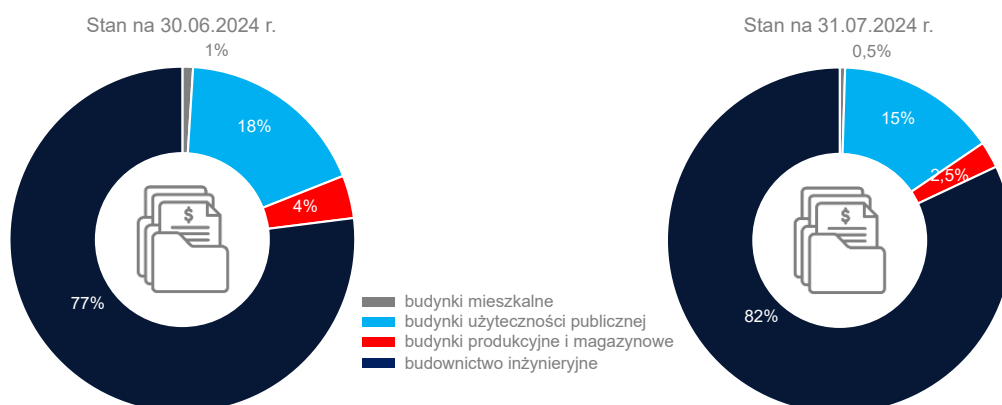
Od 2023 roku na rynku budowlanym w Polsce obserwuje się spadek podaży nowych kontraktów przy równoczesnym zaostrzeniu walki konkurencyjnej generalnych wykonawców o pozyskanie nowych zleceń. Zjawisko to dotyczy zarówno rynku budownictwa kubaturowego, jak również infrastruktury drogowej, przy czym należy zauważyć, iż z końcem 2023 roku na rynku budownictwa infrastruktury drogowej pojawiła się istotna liczba przetargów, z których część powiększyła portfel zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD. W tym czasie na rynku budownictwa kubaturowego obserwowano dalsze spowolnienie.

Spośród złożonych przez GK MIRBUD ofert na rynku budownictwa drogowego w 2023 roku 15 okazało się najkorzystniejszych. Dla 10 z nich w pierwszym półroczu 2024 roku podpisano umowy o łącznej wartości 2 038,77 mln złotych netto (po upływie okresu sprawozdawczego podpisano kolejne 4 umowy o wartości 2 175,1 mln złotych netto). W tym czasie podpisano także 6 umów na realizację budów kubaturowych o łącznej wartości 561,04 mln złotych netto (po upływie okresu sprawozdawczego podpisano jeszcze jedną umowę w wartości 135,57 mln złotych netto).

Powyższe okoliczności sprawiły, iż GK MIRBUD posiada wypełniony portfel zamówień do realizacji do 2029 roku o wartości 8,3 mld złotych netto (wg stanu na koniec lipca br.).

Na dzień 30 czerwca wielkość portfela zamówień Grupy wyniosła 6,3 mld złotych netto. Jego struktura wyglądała następująco: budownictwo inżynieryjne – 77%, budynki użyteczności publicznej – 18%, budownictwo przemysłowe – 4%, budynki mieszkalne – 1%.

Po upływie okresu sprawozdawczego struktura portfela zamówień GK MIRBUD uległa zmianie na korzyść budownictwa infrastruktury drogowej i wyniosła: budownictwo inżynieryjne – 82%, budynki użyteczności publicznej – 15%, budownictwo przemysłowe – 2,5%, budynki mieszkalne – 0,5%.



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

- utrzymanie skali działalności, dalszy wzrost przychodów i zysku netto r/r;
- budowa portfela zamówień do realizacji do roku 2029 w wysokości 6,3 mld złotych netto;
- wysoka sprzedaż z działalności deweloperskiej;
- emisja akcji serii L i pozyskanie kapitału na rozwój w segmencie infrastruktury drogowej oraz kolejowej.

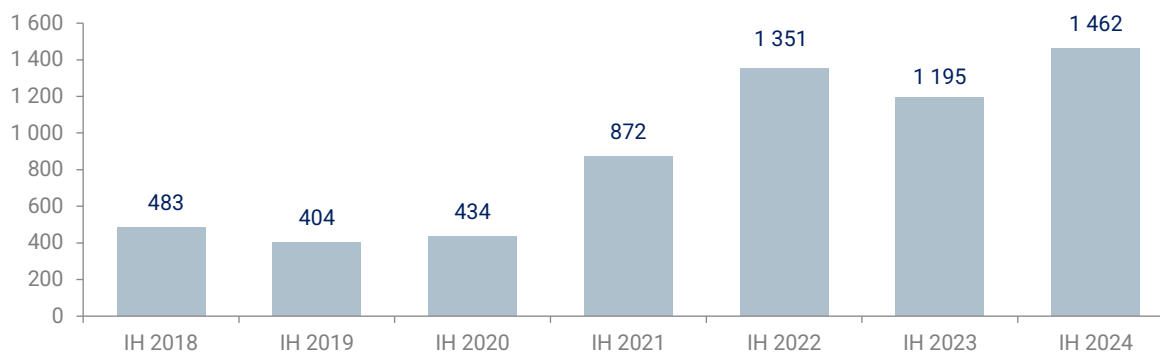
Do najważniejszych niepowodzeń Spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD raportowanym okresie można zaliczyć:

- pożar Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie;
- brak decyzji ZRiD na rozpoczęcie budowy drogi ekspresowej S74 odc. Kielce – Mniów.

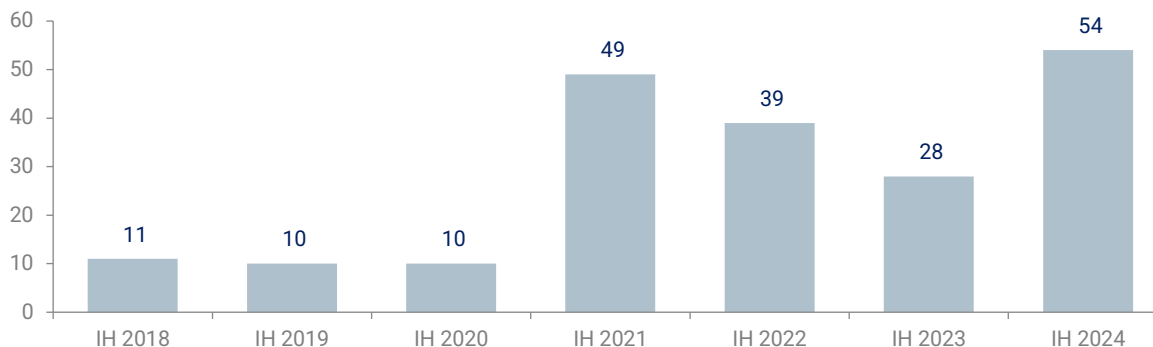
Wzrost skali działalności i utrzymanie wartości przychodów powyżej 3 mld złotych rocznie jest dla Grupy celem średnioterminowym, który jest osiągany od 2022 roku. Biorąc pod uwagę wysokość przychodów w I połowie 2024 roku należy przypuszczać, iż cel ten zostanie osiągnięty również w bieżącym roku. Większość z kontraktów infrastruktury drogowej, które charakteryzują się kilkuletnim okresem realizacji, jest w późnej fazie zaawansowania robót budowlanych. Dwa z tych kontraktów zostały zakończone w 2023 roku, ale w całości rozliczone w I połowie 2024 r. Wpływ na osiągnięte wyniki finansowe ma nieznaczny spadek rentowności w tym segmencie a także wzrost rentowności w segmencie budowy budynków użyteczności. Okolicznością, która miała pozytywny wpływ na osiągnięty wynik finansowy była również wysoka sprzedaż lokali mieszkalnych z działalności deweloperskiej Grupy. Do największych niepowodzeń należy zaliczyć wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, jakim był pożar Centrum Handlowego Marywilska 44 w Warszawie oraz opóźnienie w rozpoczęciu robót budowlanych dla budowy drogi ekspresowej S74 odc. Kielce – Mniów, które wynika z braku decyzji ZRiD.

W I połowie 2024 r. GK MIRBUD kontynuowała dalszy rozwój. Pod względem zarówno przychodów jak i zysku netto Grupa osiągnęła wyniki utrzymujące się w trendzie wzrostowym.

Wykres: Przychody GK MIRBUD za IH w latach 2018 - 2024 (w tys. PLN)



Wykres: Zysk netto GK MIRBUD za IH w latach 2018 - 2024 (w tys. PLN)



Wraz ze wzrostem skali działalności, MIRBUD S.A. jest postrzegana jako jedna z największych spółek budowlanych w kraju, reprezentując w tym gronie firmy polskie. Dzięki realizacji wszelkiego rodzaju inwestycji w wyznaczonych terminach, z zachowaniem należytej staranności oraz w konkurencyjnych cenach Grupa Kapitałowa MIRBUD cieszy się opinią rzetelnego wykonawcy, który skutecznie konkuruje z największymi firmami budowlanymi posiadającymi zaplecze finansowe w postaci kapitału powiązanych z nimi spółek zagranicznych. Zestawienie dominującego udziału długoterminowych kontraktów drogowych, prestiżowych kontraktów kubaturowych budownictwa użyteczności publicznej oraz krótkoterminowych, wysokorentownych kontraktów budownictwa przemysłowego, zapewniają Grupie Kapitałowej przychody i wyniki w kolejnych latach na stabilnym, porównywalnym poziomie. Planowany rozwój Grupy na rynku budownictwa kolejowego w przyszłości pozwoli na dalsze zwiększanie skali działalności.

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 I połowie 2024 roku można zaliczyć podpisanie umów na realizację następujących inwestycji:

- budowa i przebudowa obiektów zajezdni tramwajowej w Bydgoszczy o wartości 78,58 mln złotych netto;
- budowa drogi wojewódzkiej nr 723 w województwie świętokrzyskim o wartości 75,28 mln złotych netto;
- budowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu o wartości 72,61 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowa infrastruktury drogowej w ramach Jaworznickiego Obszaru Gospodarczego w Jaworznie o wartości 184,68 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S11 Ostrów Wlkp. – Kępno, odcinek III o wartości 56,16 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowa Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego w Rzeszowie o wartości 157 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno – granica woj. opolskiego o wartości 378 mln złotych netto;
- zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja w formule PPP Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie-Janowie w Łodzi o wartości 82,5 mln złotych netto;

- zaprojektowanie i budowa Skierniewickiego Centrum Sportu i Rekreacji o wartości 93,37 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej drogi S16, odc. Knyszyn – Krynice w woj. podlaskim o wartości 255,85 mln złotych netto;
- przebudowa stadionu miejskiego w Chełmie o wartości 77 mln złotych netto.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego Spółka podpisała umowy na:

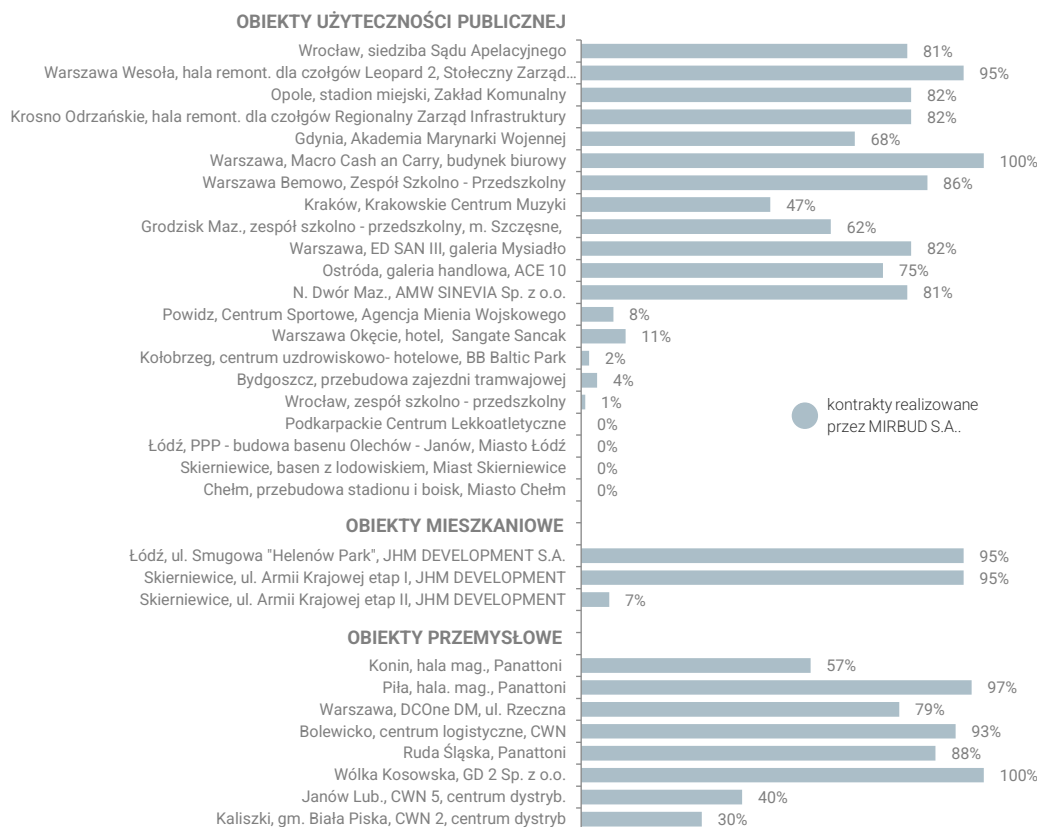
- zaprojektowanie i budowę drogi ekspresowej S12 granica woj. łódzkiego – węzeł Radom Południe, odc. węzeł Przysucha – węzeł Wieniawa o wartości 485,68 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowę drogi ekspresowej S11 na odcinku Kępno – granica województwa opolskiego, odc. II, Siemianice – Gotartów o wartości 469,55 mln złotych netto;
- budowę Centrum Rozwoju Strykowa (CRS) o wartości 135,57 mln złotych netto.

Ponadto w omawianym okresie Spółka podpisała list intencyjny z ElectroMobility Poland S.A. na budowę zakładu produkcyjnego samochodów elektrycznych Izera w Jaworznie.

W I poł. 2024 roku podniesiono kapitał zakładowy Spółki do wysokości 11 009 300,00 złotych poprzez emisję akcji serii L w liczbie 18.348.800 sztuk akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. W wyniku emisji akcji Spółka pozyskała 200 mln złotych na rozwój w segmencie budownictwa infrastruktury drogowej i kolejowej.

Na dzień 30.06.2024 r. Spółka realizowała w sumie 32 kontrakty budownictwa kubaturowego i 7 drogowego jako lider konsorcjum ze spółką zależną KOBYLARNIA S.A.

Zaawansowanie prac na budowach budownictwa kubaturowego na koniec czerwca 2024 roku przedstawia poniższy wykres:



Zgodnie z przyjętą w 2020 roku Polityką Dywidendową Spółka w czerwcu 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy z zysku jednostkowego za 2023 rok w wysokości 0,21 zł na akcję.

W I półroczu 2024 r. Spółka złożyła oferty w 54 postępowaniach niepublicznych i 16 przetargów publicznych. Wartość złożonych ofert 7 328 mln zł netto. W tym czasie podpisano 11 umów na kwotę 1.511 mln zł netto

KOBYLARNIA S.A.

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

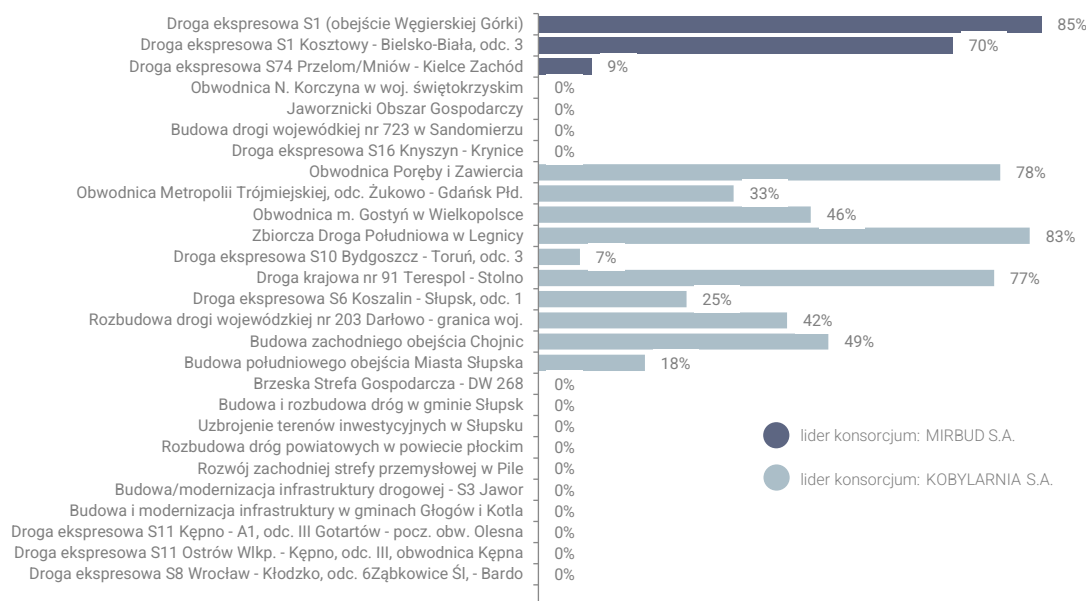
W I połowie 2024 roku Spółka podpisała umowy, występując jako lider w konsorcjum z MIRBUD S.A. na realizację następujących kontraktów:

- budowa/modernizacja infrastruktury drogowej na terenie Dolnośląskiej Strefy Aktywności Gospodarczej – S 3 Jawor o wartości 71,6 mln złotych netto;
- budowa i modernizacja infrastruktury drogowej pod strefę przemysłową na terenie gmin Głogów i Kotła w woj. dolnośląskim o wartości 120,55 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowa drogi S10 Szczecin – Piła na odcinku koniec obwodnicy Stargardu – początek obwodnicy Piły, odc. 3 o wartości 542,7 mln złotych netto;
- budowa/modernizację infrastruktury wodno- kanalizacyjnej, drogowej, elektroenergetycznej na terenie Dolnośląskiej Strefy Aktywności Gospodarczej – S 3 Jawor o wartości 46,3 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S8 Wrocław – Kłodzko, zadanie 6 o wartości 307,7 mln złotych netto.

Ponadto po upływie okresu sprawozdawczego Spółka podpisała umowy na:

- zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S11 Piła – Poznań, odc. Oborniki – węzeł Poznań Północ wraz z obwodnicą Obornik o wartości 693,86 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i budowę drogi ekspresowej S10 Szczecin – Piła, odc. koniec obwodnicy Stargardu – początek obwodnicy Piły o wartości 526 mln złotych netto.

Stopień zaawansowania prac na budowach na dzień 30 czerwca 2024 roku przedstawia poniższy wykres:



Spółka aktywnie zabiega o nowe kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach. W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególne znaczenie ma tworzenie konsorcjum firm ze spółką dominującą w Grupie – MIRBUD S.A.

ТОВ «МІРБУД»

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

Segment deweloperski

Spółka zależna JHM DEVELOPMENT jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Na dzień 30.06.2024 r. sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 7 lokalizacjach, obejmujących 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 3 domów jednorodzinnych (łącznie 620 lokali o powierzchni użytkowej 31,6 tys. m² PUM).

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali	Powierzchnia PUM [m ²]	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1.	KONIN ul. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
2.	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	69	1
3.	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	Domy jednorodzinne	41	6 617	38	3
4.	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	Wielorodzinne	311	15 493	229	82
5.	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	Wielorodzinne	108	5 756	104	4
6.	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	Wielorodzinne	179	9 330	152	27
7.	ZAKOPANE ul. Szymony	Wielorodzinne	241	8 722	197	44
8.	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	Wielorodzinne	119	6 449	83	36
9.	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	Wielorodzinne	188	9 659	116	72
10.	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	Wielorodzinne	43	2 466	17	26
11.	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	Wielorodzinne	144	6 733	0	144

12. ŁÓDŹ ul. Źródłowa	Wielorodzinne	180	9 727	0	180
RAZEM		1 768	92 313	1 148	620

Inwestycje w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi (ul. Źródłowa) zostały oddane do użytkowania w roku 2024. Pozostałe inwestycje to obiekty zakończone w latach ubiegłych.

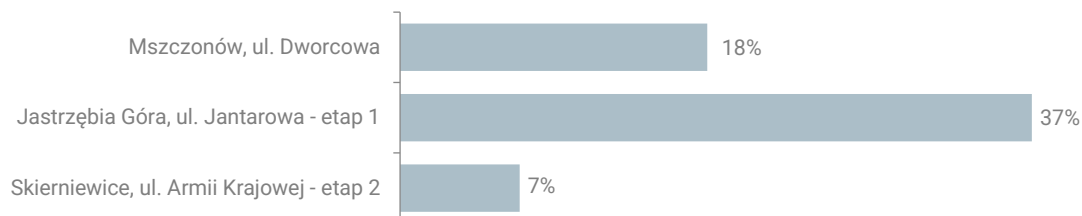
Spółka w pierwszym półroczu 2024 roku sprzedała, na podstawie umów przenoszących własność zawartych w formie aktu notarialnego, 266 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Na dzień 30.06.2024 r. Spółka posiada 620 gotowych lokali mieszkalnych – 617 mieszkań w budynkach wielorodzinnych i 3 domy jednorodzinne. Jednocześnie Spółka na koniec IH 2024 r. posiadała w realizacji i sprzedaży trzy inwestycje deweloperskie w Mszczonowie, Jastrzębiej Górze i Skierniewicach, gdzie łącznie realizowanych jest 531 lokali mieszkalnych i usługowych.

Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2024 r.

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 364	164
2	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinna	9 277	200
3	MSZCZONÓW, ul. Dworcowa	0,7366	wielorodzinna	7 702	167
RAZEM		2,3716		23 343	531

Stan zaawansowania realizacji tych inwestycji na dzień 30.06.2024 r. obrazuje poniższy wykres:



Poziom sprzedaży lokali (liczba podpisanych umów przedwstępnych/deweloperskich) w aktualnie realizowanych inwestycjach wynosi 15% dla inwestycji zlokalizowanej w Jastrzębiej Górze. W pozostałych dwóch inwestycjach sprzedaż zostanie uruchomiona w III kwartale br.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

Marywilka 44 Sp. z o.o. to spółka działająca w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych, należąca do Grupy Kapitałowej MIRBUD.

W ramach grupy kapitałowej do której należy Spółka działalność Spółki przypisywana jest do jednego segmentu – najem nieruchomości inwestycyjnych. Spółka w tym obszarze prowadzi najem dwóch typów powierzchni: powierzchni handlowo-usługowej oraz powierzchni magazynowo - logistycznej

W pierwszej połowie 2024r Spółka zarządzała portfolio nieruchomości inwestycyjnych obejmującym:

- Kompleks Handlowy MARYWILSKA 44, położony w Warszawie (dzielnicy Białołęka) przy ul. Marywilka 44, w skład którego wchodziły: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62.126 m² oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12.084 m². Łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmuje 74.210m² powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.
- Zespół nieruchomości o przeznaczeniu logistyczno-magazynowym położonych w Ostródzie, ul. Grunwaldzkiej 55 bezpośrednio przy zjeździe z trasy S5 łączącej Gdańsk i Warszawę. Powierzchnia użytkowa nieruchomości to 56 800 m², a powierzchnia najmu 44 919 m².
- Nieruchomość handlową położoną w Starachowicach z przeznaczeniem pod wynajem dla znanej sieci typu Dom i Ogród. Łączna wewnętrzna powierzchnia najmu nieruchomości wynosi 4 071 m². Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m² oraz parking zewnętrzny.
- Nieruchomość stanowiącą Park handlowy wraz z niezbędną infrastrukturą i parkingiem położoną w Rumii. Obiekt obejmuje 6 lokali handlowo-usługowych o łącznej powierzchni najmu 2 982 m².
- Lokal komercyjny położony w Skierniewicach o powierzchni 141,99 m² – lokal wynajmowany jest na potrzeby redakcji gazety prowadzonej przez podmiot dominujący MIRBUD S.A.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości handlowych.

Najistotniejszym zdarzeniem w omawianym okresie był pożar Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, w wyniku którego całkowitemu spaleni uległ budynek Centrum Handlowego z 1400 lokalami handlowymi o pow. od 20 m² do 1.870 m².

W związku z tym zdarzeniem w raportowanym okresie działalność Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 należy podzielić na dwa okresy – od 01 stycznia do 12 maja 2024 r., kiedy Centrum funkcjonowało w pełnym zakresie i okres od 12 maja – czyli od dnia pożaru, w wyniku którego całkowitemu zniszczeniu uległo największe aktywo Spółki, czyli Centrum Handlowe MARYWILSKA 44.

Poza Centrum Handlowym w skład Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 wchodzi:

- **Park Handlowy MARYWILSKA 44 z 17 lokalami handlowymi o pow. od 80 m² do 2.500 m²**

Otwarty w 2017 r. **Park Handlowy MARYWILSKA 44** zdywersyfikował istniejącą ofertę modową promując artykuły dla domu i ogrodu, a także rozszerzył istniejącą strefę rekreacyjno – sportową. W gronie najemców są między innymi: JYSK, Media Expert, Black Red White, ROMAX Podłogi, ACTION, Żabka Polska, ROSMAN.

Należy zaznaczyć, że pożar w dniu 12 maja 2024r, który dotknął Centrum Handlowe, nie przeniósł się na budynek Parku Handlowego i nie spowodował zniszczeń Parku, natomiast przełożył się na działalność najemców ze względu na zmniejszenie odwiedzalności przez klientów.

Pozostałe nieruchomości handlowe zarządzane przez Marywilska 44 w pierwszym półroczu 2024 roku stanowiły:

▪ **Pawilon Handlowy w Starachowicach**

Pawilon Handlowy w Starachowicach wynajmowany jest w całości na rzecz najemcy prowadzącego sklep pod marką BricoMarche. Na terenie obiektu prowadzony jest sklep z artykułami typu Dom i Ogród. Wewnętrzna Powierzchnia Najmu to 4 071 m². Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m² oraz parking zewnętrzny. Spółkę wiąże z najemcą wieloletnia umowa najmu, która zawiera rynkowe warunki najmu, a najemca terminowo reguluje swoje zobowiązania. W ramach umowy najmu po stronie najemcy pozostaje bieżące utrzymanie obiektu i koszty z tym związane. W związku z decyzją ZRiD, która spowodowała wyłączenia Spółki z części nieruchomości konieczne jest poniesienie nakładów na przebudowę parkingu wraz z wjazdami.

▪ **Park Handlowy w Rumi**

Obiekt posiada stałą strukturę najemców i jest w pełni skomercjalizowany. Głównym najemcą obiektu jest sieć handlowa należąca do Jeronimo Martins Polska S.A. prowadząca na terenie parku handlowego sklep po marką Biedronka. Pozostali najemcy na terenie parku prowadzą działalność w obszarze sprzedaży detalicznej (apteka) oraz usługowej (klub fitness, szkoła językowa, restauracja, usługi beauty&SPA). Poza czynszem najemcy ponoszą bieżące koszty utrzymania obiektu.

Podmioty stanowiące bazę najemców Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie rynkowe i stałych klientów.

Spółce udało się utrzymać wysokie poziomy komercjalizacji swoich obiektów handlowych, które na dzień 30.06.2024 r. wyniosły odpowiednio:

- poziom komercjalizacji Parku Handlowego Marywilska 44 wyniósł 100%
- poziom komercjalizacji Parku Handlowego w Rumii wyniósł 100%,
- poziom komercjalizacji obiektu handlowego w Starachowicach wynosi 100%.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości magazynowo - logistycznych.

Najem nieruchomości na cele magazynowo - logistyczne stanowi stosunkowo nowy segment działalności Spółki. W grudniu 2020 r. i częściowo w lutym 2021 r. Spółka nabyła od podmiotu z Grupy Kapitałowej MIRBUD kompleks 6 hal zlokalizowanych w Ostródzie przy trasie S7 pomiędzy Warszawą a Gdańskiem.

Łączna powierzchnia nieruchomości to 12,8 ha, zaś łączna powierzchnia zabudowy obejmującej hale, zaplecze konferencyjno-targowe oraz zaplecze techniczne to ponad 56 200 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia przeznaczona na wynajem wynosi 49 341 m².

Nieruchomość stanowi obiekt komercyjny najwyższej klasy umożliwiający adaptację do wielu funkcji. Pierwotnie nieruchomość była wykorzystywana dla celów prowadzenia działalności targowo-wystawienniczej – Spółka podjęła działania w celu jego adaptacji na najem powierzchni magazynowych. Na 30.06.2024. poziom komercjalizacji obiektu wyniósł 61% Głównymi najemcami obiektu są spółki działające w branży meblarsko-handlowej oraz podmioty działające w branżach rekreacyjnej i handlowej

W dniu 29.11.2023 roku – Marywilska 44 Sp. z o.o., nabyła 20.800 udziałów w kapitale zakładowym co stanowi 50,12% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. W transakcji zakupu udziałów uczestniczyła również MIRBUD S.A., która nabyła 20.700 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w co stanowi 49,88% kapitału zakładowego

Spółki. Na dzień 31 grudnia 2023 roku MIRBUD S.A. pośrednio i bezpośrednio posiada łącznie 100% udziałów w kapitale zakładowym PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Spółka PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębem 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizuje budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m². Na dzień 31 czerwca 2024 zaawansowanie budowy wynosiło 95%.

MIRBUD S.A. pośrednio i bezpośrednio posiadał 85,19% udziałów w kapitale zakładowym PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka MIRBUD S.A. Planowanym segmentem działalności Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. po zakończeniu budowy, będzie wynajem powierzchni komercyjnych na rzecz podmiotów zewnętrznych.

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 2023 r. Strategia Grupy w tym zakresie jest dostępna na stronie internetowej: <https://mirbud.pl/media/asset/fafc3fcfcc5f0077f5343ceeffcb6ca504121c977b886915a051303d44a4059a.pdf>

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w roku 2023 w porównaniu do roku 2022 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2024 - 30.06.2024 oraz 01.01.2023-30.06.2023 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
	01.01.2024-30.06.2024	w %	01.01.2023 - 30.06.2023	w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	1 281 921	87,7%	1 127 078	94,3%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	320 593	25,0%	241 645	21,4%
- budynki produkcyjne, usługowe.	201 653	15,7%	182 874	16,2%
- roboty inżynieryjno-drogowe	759 675	59,3%	702 559	62,3%
Działalność deweloperska	122 409	8,4%	16 650	1,4%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	25 232	1,7%	30 225	2,5%
Pozostałe	32 749	2,2%	21 228	1,8%
SUMA	1 462 311	100%	1 195 181	100%

Wartość przychodów Grupy w I półroczu 2024 roku względem analogicznego okresu roku ubiegłego uległa podwyższeniu o blisko 14%. Zmianie uległa również struktura przychodów. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 88% całości sprzedaży (spadek udziału w całości przychodów Grupy o 6,6 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 60% tych usług (spadek udziału w przychodach o 3 p.p.) oraz budynków użytku publicznego generujących ok. 25% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 3,6 p.p. rok do roku). Nieznacznemu obniżeniu natomiast uległ udział przychodów ze sprzedaży robót budowlano-montażowych w segmencie budynków produkcyjnych i usługowych, które stanowiły 15,7% tych przychodów (obniżenie udziału w przychodach r/r o 0,5 p.p.)

Na zmianę struktury przychodów wpływ miały również rekordowe przychody z działalności deweloperskiej. W I połowie 2024 roku nastąpił wzrost tych przychodów o 635% a ich udział w przychodach ze sprzedaży robót budowlano-montażowych w porównaniu do roku 2023 zwiększył się o 7 p.p. do poziomu 8,4%.

W I połowie 2024 roku JHM DEVELOPMENT S.A. sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 266 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych w 7 lokalizacjach, obejmujących 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 3 domów jednorodzinnych (łącznie 620 lokali o powierzchni użytkowej 31,6 tys. m² PUM).

Na dzień 30.06.2024 r. oferta Spółki obejmowała 620 gotowych lokali mieszkalnych w 12 budynkach wielorodzinnych, w 7 lokalizacjach oraz 3 domy jednorodzinne w Łodzi (o łącznej powierzchni użytkowej 31,6 tys. m² PUM) oraz 531 lokali mieszkalnych w budowie w budownictwie wielorodzinnym o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 25,3 tys. m² PUM w 4 inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji.

W wyniku pożaru CH Marywilska 44 przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w I 2024 r. uległy obniżeniu o ok. 16,5%, a ich udział w całości przychodów ze sprzedaży obniżył się o ok. 1 p.p..

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- zakończenia realizacji realizacji kontraktów drogowych m.in. budowy fragmentu autostrady A-1, obwodnica Olesna;
- opóźnienia w otrzymaniu decyzji ZRiD dla inwestycji Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S 74 Przełom/Mniów - Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód);
- spadku dynamiki, ilości i wartości krótkoterminowych projektów hal magazynowych i logistycznych;
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. inwestycji deweloperskich w Łodzi, Skierniewicach (przychody ok. 22 mln zł podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- oddania do użytkowania inwestycje deweloperskich w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi;
- zniszczeniu w wyniku pożaru w dniu 12.05.2024r budynku CH Marywilska 44;
- skoncentrowania się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych, prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2024 - 30.06.2024 oraz 01.01.2023 - 30.06.2023 wg Segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2024 - 30.06.2024		01.01.2023 - 30.06.2023	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	84 783	6,6%	75 901	6,7%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	23 557	7,3%	11 298	4,7%
- budynki produkcyjne, usługowe	24 157	12,0%	15 257	8,3%
- roboty inżynieryjno-drogowe	37 069	4,9%	49 346	7,0%
Działalność deweloperska	43 113	35,2%	5 448	32,7%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	14 007	55,5%	18 268	60,4%
Pozostałe	1 786	5%	495	2%
SUMA	143 689	9,83%	100 112	8,38%

Grupa poprawiła wynik finansowy na sprzedaży w niemal wszystkich segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w 2023 r. względem 2022 r. uległa podwyższeniu o 1,45 p.p., co wynikało głównie z utrzymania rentowności w podstawowym segmencie działalności Grupy, tj. usługach budowlano – montażowych i wzroście rentowności i poziomu przychodów działalności deweloperskiej (wzrost poziomu rentowności o 2,5 p.p.).

Na uwagę zasługuje fakt, że pomimo trudnych warunków rynkowych Spółka wypracowała wzrost rentowności niemal we wszystkich segmentach usług budowlano montażowych. Spadek rentowności w segmencie robót inżynieryjno – drogowych wynika głównie z dodatkowych kosztów jakie Spółka ponosi przy realizacji kontraktu "Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała - Żywiec - Zwardoń, odcinek Przybędza - Milówka (obejście Węgierskiej Górki)" wynikających z odmiennych warunków geologicznych niż wskazane przez Zamawiającego w dokumentacji przetargowej oraz wydłużonego czasu jego realizacji (koszty te zostały objęte rozszczeniem zgłoszonym do Zamawiającego).

Pozytywny wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach będzie miało zwiększenie progu waloryzacyjnego dla realizowanych na zlecenie GDDKiA kontraktów drogowych do wysokości 15% ceny kontraktowej, a także negocjowana z Zamawiającymi publicznymi przy obiektach kubaturowych możliwość wprowadzenia do umów o roboty budowlane klauzul waloryzacyjnych. (Spółka uzyskała waloryzację dla kontraktów budowa stadionu piłkarskiego Płocku i budowa budynku Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w łącznej kwocie ok. 20 mln zł).

Stabilizowanie wyników Grupy działającej głównie na rynku budowlanym odbywa się poprzez dywersyfikację jej działalności, a w szczególności poprzez wysoką rentowność sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej.

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

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

W 2023 i pierwszym półroczu 2024 roku dało się odczuć znaczną niestabilność rynku głównie za sprawą konfliktu na Ukrainie oczekiwania na środki z Unii Europejskiej w ramach Krajowego Planu Odbudowy.

Niestabilny poziom cen materiałów i usług, a także wzrost agresywnej konkurencji pomiędzy wykonawcami w perspektywie średnio i długookresowej może negatywnie wpłynąć na rentowność kontraktów realizowanych w 2024 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 zabezpieczeniu cen materiałów i usług na początkowym etapie realizacji długoterminowych kontraktów z jednostkami z sektora publicznego.

Grupa kończy realizację kontraktów (w 2023 r A-1, obwodnica Olesna) umów na budowę obiektów użyteczności publicznej i dróg, których marże zostały skalkulowane przed okresem wystąpienia pandemii COVID-19 i konfliktu w Ukrainie. Większość portfela Spółki stanowią kontrakty zawarte w aktualnych warunkach rynkowych.

W pierwszym półroczu 2024r Spółka zawarła ugody waloryzacyjne przed mediatorem Prokuratorii Generalnej RP m.in. z Miastem Płock (waloryzacja kontraktu budowy stadionu piłkarskiego 9,5 mln zł,) Sądem Apelacyjnym we Wrocławiu (waloryzacja kontraktu budowy Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu 9,3 mln zł). Aktualnie negocjuje również wprowadzenie zapisów waloryzacyjnych do umów z trzema Zamawiającymi publicznymi. Zarząd ocenia szanse na uzyskanie waloryzacji kontraktów publicznych na budowę budynków użytku publicznego jako wysokie.

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 I półroczu 2024 r. Spółka złożyła oferty w 54 postępowaniach niepublicznych i 16 przetargów publicznych. Wartość złożonych ofert 7 328 mln zł. W tym czasie podpisano 11 umów na kwotę 1.511 mln zł netto

Spółka osiągnęła w I połowie 2024r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z jednym odbiorcą GDDKiA (34% przychodów)

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 do realizacji na lata 2024-2027.

Na koniec okresu sprawozdawczego Kobylarnia S.A. posiada wypełniony portfel zamówień na lata 2024-2028 o łącznej wartości powyżej 5 mld zł netto.

W I połowie 2024 roku Spółka wzięła udział w 52 przetargach. Wartość złożonych ofert 4.048 mln zł netto oraz podpisała 5 umów na kwotę 1.088 mln zł,

JHM DEVELOPEMENT S.A.

Klientami JHM DEVELOPEMENT S.A. są nabywcy lokali mieszkalnych, którzy stanowią różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych,

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Segment najmu nieruchomości na cele handlowe

W zakresie najmu na cele handlowo-usługowe główna działalność spółki do dnia 12 maja 2024r obejmowała najem powierzchni w zarządzanym Kompleksie Handlowym MARYWILSKA 44 w Warszawie, a mniejszą część przychodów stanowił najem powierzchni w obiektach handlowych w Starachowicach, Rumi oraz Skierniewicach.

W dniu 12 maja 2024r pożar spowodował całkowite zniszczenie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Po pożarze Spółka skupia się na organizacji Tymczasowego Miasteczka Handlowego i procesie odbudowy zniszczonej hali. W ramach Miasteczka Handlowego Spółka prowadzi działalność z tymi samymi najemcami, z którymi współpracowała w Centrum Handlowym.

Z uwagi na wielkość i poziom przychodów generowanych z poszczególnych obiektów usługowo-handlowych, głównym rynkiem działalności spółki pozostaje teren Warszawy i okolic. Strategia rozwoju Spółki przewiduje jednak współpracę z podmiotami działającymi zarówno na rynku stołecznym, jak i w skali ogólnopolskiej. Odbiorców usług oferowanych przez Spółkę, jakimi są usługi najmu można podzielić na dwie grupy:

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

Ze względu na dużą liczbę potencjalnych najemców oraz różnorodność oferowanych przez nich towarów i usług nie występuje bezpośrednie uzależnienie Spółki od żadnego z odbiorców.

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

Podsumowując w ramach swojej oferty Spółka oferuje usługi wynajmu lokali użytkowych na działalność handlową, gastronomiczną, usługową oraz rozrywkową.

Obecnie głównym celem działalności Spółki jest uruchomienie pełna komercjalizacja Tymczasowego Miasteczka Handlowego i w dalszej perspektywie odbudowa budynku Centrum Handlowego.

Segment najmu nieruchomości na cele magazynowe

W związku z nabyciem w grudniu 2020 r. i styczniu 2021 r. nieruchomości o przeznaczeniu magazynowym położonej w Ostródzie, przy trasie S7 od 2020 r. Spółka stała się uczestnikiem nowego rynku najmu nieruchomości magazynowych. Odbiorcami Spółki tym samym stały się takie podmioty jak:

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

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

Marywińska 44. Sp. z o. o. prowadzi działania zmierzające do komercjalizacji pozostałej powierzchni w ramach obiektu. Większość powierzchni nieruchomości przeznaczona zostanie pod najem dla celów magazynowych, pozostałe przestrzenie mogą zostać wykorzystane dla celów działalności rozrywkowej, handlowej, produkcyjnej. Spółka dysponuje również przestrzeniami biurowymi i rekreacyjnymi.

Z uwagi na położenie obiektu i wciąż niewynajęte powierzchnie, Spółka wykazuje elastyczne podejście w zakresie możliwości najmu wskazanych przestrzeni, dostosowania obiektu do wymaganych parametrów technicznych lub co do warunków umownych. Celem Spółki pozostaje pozyskanie długoterminowych, rzetelnych najemców dla całej powierzchni dostępnej w ramach obiektu położonego w Ostródzie.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.6.2. Dostawcy

MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A.



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

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

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

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółek pochodzili głównie z rynku krajowego.

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

JHM DEVELOPMENT

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

Dobór partnerów odbywa się po analizie oferty i historii dotychczasowej współpracy, z uwzględnieniem warunków rynkowych.

W pierwszej połowie roku 2024 z 6 projektów deweloperskich realizowanych (dwa projekty zakończone na 30.06.2024) w ramach działalności JHM DEVELOPMENT S.A. 3 projekty, na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa, wykonywała spółka MIRBUD S.A., obecnie jedyny akcjonariusz Spółki.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

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

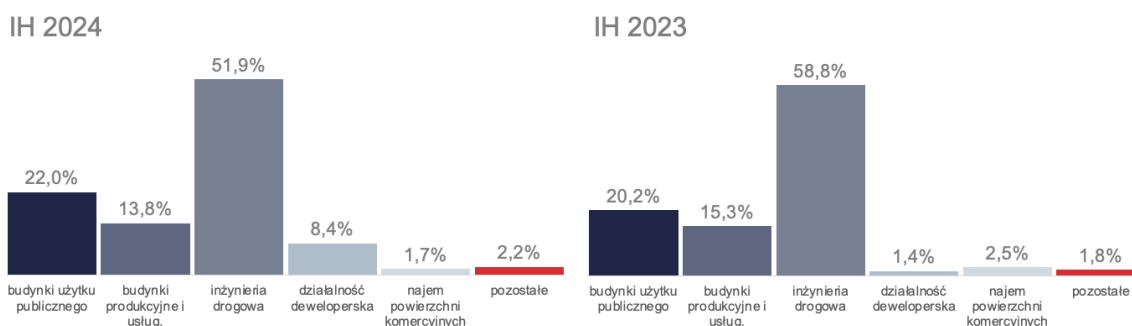
Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

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

4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD

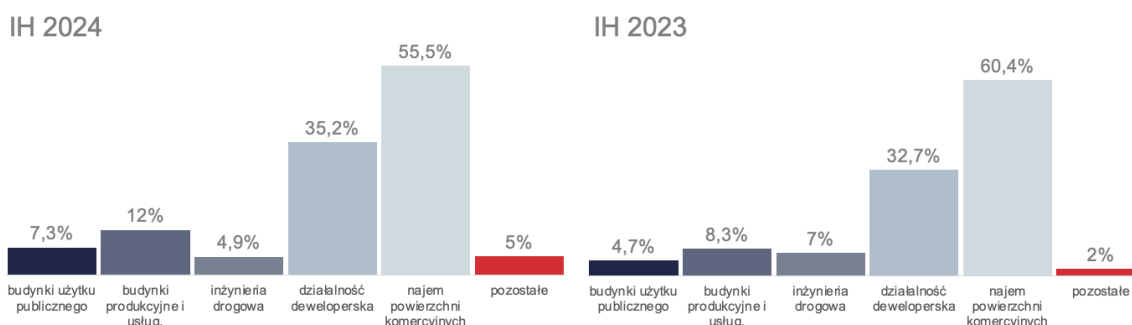
W I połowie 2024 roku dominującą w przychodach Grupy Kapitałowej MIRBUD była sprzedaż robót inżynieryjno – drogowych (51,9% przychodów), kolejnym znaczącym segmentami były roboty związane ze wznoszeniem budynków użyteczności publicznej (22% przychodów), budynków magazynowych i produkcyjnych (13,8%) oraz marginalnie – budynków mieszkalnych realizowanych wyłącznie dla spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. (w zestawieniu wyłączone z konsolidacji). Pozostałe segmenty działalności Grupy, tj. segment deweloperski oraz najmu powierzchni komercyjnych stanowiły po odpowiednio: 8,4% oraz 1,7% udziałów w przychodach. Ogółem sprzedaż usług budowlano – montażowych stanowi 87,7% udziału w przychodach. Pod tym względem struktura przychodów GK MIRBUD uległa nieznacznej zmianie względem analogicznego okresu 2023 roku: zmalał udział przychodów osiąganych z budowy budynków magazynowych i produkcyjnych, natomiast wzrósł udział budowy budynków użyteczności publicznej. Znacząco wzrósł również udział przychodów z działalności deweloperskiej.

Wykres: struktura przychodów GK MIRBUD w IH 2024 i IH 2023



Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. W perspektywie średnioterminowej Grupa dąży do osiągnięcia przychodów 5 mld złotych rocznie przy jednoczesnej poprawie rentowności.

W I połowie 2024 roku rentowność sprzedaży Grupy ogółem wzrosła z 8,38% w 2023 roku do 9,83% w roku 2024. W poszczególnych segmentach działalności nastąpiły zmiany rentowności sprzedaży. Wzrosła rentowność sprzedaży budowy budynków użyteczności publicznej oraz budownictwa przemysłowego, a także z działalności deweloperskiej. Spadła natomiast rentowność kontraktów infrastruktury drogowej oraz z wynajmu powierzchni komercyjnych. Spadek rentowności tej ostatniej spowodowany był głównie wybuchem pożaru Centrum Handlowego Marywilka 44 w Warszawie.



Segment budowlano – montażowy

MIRBUD S.A.

W poprzednich latach MIRBUD S.A. była spółką rozpoznawalną przede wszystkim na rynku generalnych wykonawców realizujących inwestycje budownictwa przemysłowego. Od 2019 roku zakres działalności uległ znacznemu rozszerzeniu. Spółka, działając w konsorcjum ze spółką zależną KOBYLARNIA S.A. realizuje kontrakty budownictwa drogowego na terenie całego kraju. Wartość kontraktów budownictwa drogowego pozostała do realizacji na dzień 31 grudnia 2023 wyniosła 3,28 mld złotych a okres realizacji rozciąga się do roku 2027. Zestawienie dominującego udziału długoterminowych kontraktów drogowych, prestiżowych kontraktów kubaturowych budownictwa użyteczności publicznej oraz krótkoterminowych, wysokorentownych kontraktów budownictwa przemysłowego, zapewniają Grupie Kapitałowej przychody w kolejnych latach na stabilnym, porównywalnym poziomie.

W I półroczu 2024 r. Spółka złożyła oferty w 54 postępowaniach niepublicznych i 16 przetargów publicznych. Wartość złożonych ofert 7 328 mln zł netto. W tym czasie podpisano 11 umów na kwotę 1.511 mln zł netto.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju.

KOBYLARNIA S.A.

Spółka dysponuje stabilnym i bezpiecznym portfelem zamówień na lata 2024-2028. Do chwili sporządzenia raportu Kobyłarnia S.A. posiada podpisane kontrakty budowlane, których wartość pozostałej do sprzedaży wynosi ponad 5 mld. zł. netto. W swoim portfelu Spółka posiada umowy na realizację kontraktów w formule „buduj” oraz „projektuj i buduj” na terenie całej Polski, których głównym zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad oraz regionalne zarządy dróg wojewódzkich. Większość obecnie jest w fazie projektowej.

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 ze spółką dominującą w Grupie – MIRBUD S.A. Do końca czerwca 2024 roku Spółka wzięła udział w 52 przetargach oraz podpisała 5 umów.

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

Segment deweloperski

Podstawowym celem Spółki (JHM DEVELOPEMENT S.A.) niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Spółka planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego stopniowo przechodząc z miast średniej wielkości z dużym potencjałem rozwojowym do realizacji projektów deweloperskich na rynkach większych miast. Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich 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 bardziej ograniczona konkurencja niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w latach ubiegłych realizacje w miastach takich jak Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, liczących powyżej 300 tys. 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 rodzaju zostały już zrealizowane w Katowicach, Bydgoszczy, Gdańsku i Łodzi, a obecnie przygotowywane do realizacji są kolejne inwestycje w tych miastach oraz w Poznaniu.

W ofercie Spółki, w inwestycjach będących na koniec okresu sprawozdawczego na etapie realizacji, sprzedaży znajdowało się 531 lokali w budownictwie wielorodzinnym, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 23,3 tys. m² PUM.

Na dzień 30.06.2024r w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisane i aktywne 25 umów deweloperskich.

Tabela: Wykaz inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2024 r..

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali	Przewidywane daty zakończenia realizacji/budowy	Wielkości przedsprzedaży na projektach
1	MSZCZONÓW, ul. Dworcowa	0,7366	wielorodzinna	7 819	167	01.11.2025	-
2	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 364	164	28.02.2025	25
3	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,4416	apartamenty	4 100	110	31.03.2026	
4	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinna	9 277	200	31.03.2026	-
RAZEM		2,0766		27 560	641		25

Na dzień 30.06.2024 r. bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 36,7 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu uzupełniania banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2024 – 2026 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 9 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 1 527 lokali o powierzchni użytkowej 75,1 tys. m² PUM.

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

Szczegółowe dane dotyczące inwestycji uruchamianych w najbliższych latach zamieszczono w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2024-2026

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali	Przewidywane daty zakończenia realizacji/budowy
1	KONIN, ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinna	7 537	165	30.05.2026
2	ŻYRARDÓW, Wyspiańskiego	0,5307	wielorodzinna	7 861	161	01.06.2026
3	SKIERNIEWICE, ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna	4 639	75	01.07.2026
4	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap I	1,3219	wielorodzinna	14 371	258	01.10.2026
5	ŁÓDŹ, ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinna	8 141	175	01.02.2027
6	KONIN, ul. Orłąt Lwowskich	1,1260	wielorodzinna	10 050	215	30.04.2027
7	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap II	0,4364	wielorodzinna	6 320	121	31.05.2027
8	SKIERNIEWICE, ul. Nowobielańska	0,6929	wielorodzinna	7 500	144	01.06.2027
9	BYDGOSZCZ, ul. Toruńska Etap I	0,6073	wielorodzinna	8 717	213	01.06.2027
RAZEM		6,6257		75 136	1 527	

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

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 dostosowanego do wspomaganie procesów biznesowych dewelopera. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na optymalizację rentowności operacyjnej Spółki.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników zewnętrznych, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2024-2025 i w kolejnych latach to:

- Poziom inflacji w Polsce wpływający na dochód realny konsumentów i poziom wydatków – dalszy wzrost poziomu inflacji może wpłynąć negatywnie na poziom wydatków na dobra i usługi realizowane w ramach centrów handlowych. Jednocześnie wysoka inflacja przekłada się na poziom cen towarów i usług niezbędnych do utrzymania nieruchomości, którymi zarządza Spółka;
- Poziom stóp procentowych NBP - obecne wysokie oprocentowanie kredytów i obligacji wpływa negatywnie na poziom wydatków inwestycyjnych oraz ogranicza siłę nabywczą (wyższe procent wydatków przeznaczany jest na spłatę zobowiązań finansowych);
- Zachowania konsumentów – potencjalna zmiana trendów zakupowych poprzez ograniczenie czasu spędzanego w galeriach handlowych, sytuacja gospodarcza na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych i magazynowych,

- Sytuacja gospodarcza na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze powierzchni handlowych i magazynowych;
- Dalszy rozwój warszawskiej dzielnicy Białołęka, w której zlokalizowany jest Kompleks Handlowy MARYWILSKA 44 – rozwój zabudowy mieszkaniowej wpływa pozytywnie na odwiedzalność Kompleksu i przychody najemców;
- Poziom produkcji przemysłowej i aktywności ekonomicznej ludności przekładający się na popyt na powierzchnię magazynową.

Natomiast do głównych czynników wewnętrznych, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2024-2025 i w kolejnych zaliczyć należy:

- Przede wszystkim uruchomienie i rozwinięcie działalności Tymczasowego Miasteczka Handlowego w oparciu ok. 800 kontenerów i utrzymanie poziomu komercjalizacji i składu najemców oraz wysokiego poziomu odwiedzalności;
- odbudowa budynku Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, pełna komercjalizacja i doprowadzenie odwiedzalności Centrum Handlowego do poziomu przed pożarem;
- Efektywna dalsza komercjalizacja centrum magazynowego w Ostródzie, przy zachowaniu stawek i warunków rynkowych.

Podstawowym zadaniem Spółki w najbliższym okresie będzie odbudowa spalonego Centrum Handlowego Marywilaska 44. Czas potrzebny na odbudowę obiektu Spółka szacuje na ok. 12 m-cy od uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku zakończenia czynności organów oraz uzyskania pozwolenia na budowę do 31.12.2024 r. realny termin ponownego uruchomienia CH to przełom roku 2025 i 2026.

4.8. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych

Informacje na temat inwestycji Emitenta, w tym kapitałowych w jednostki powiązane znajduje się w Notach od 2 do 4 do Sprawozdania Skonsolidowanego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres od 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

4.9. 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 2024r i latach kolejnych MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. nadal realizować będą projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółek w segmencie drogowym co pozwoli osiągnąć im większą rentowność w najbliższych latach. Spółki planują w ramach zwiększenia potencjału sprzętowego odnowienie parku maszynowego oraz środków transportu, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji MIRBUD S.A zakończyła rozbudowę siedziby w miejscowości Skierniewice, przy ul. Unii Europejskiej 18. Wartość inwestycji wyniosła 10 mln zł i była finansowana ze środków własnych.

Spółka KOBYLARNIA S.A. planuje do końca roku 2024 uzupełnić park maszynowy. Główne zamierzenia inwestycyjne to zakup nowych środków transportu na poziomie 5 mln zł oraz maszyn budowlanych o łącznej wartości 10 mln zł.

W planach inwestycyjnych Spółki KOBYLARNIA S.A. jest również zakup nowej wytwórni mas bitumicznych, która zlokalizowana będzie w miejscowości Kobylarnia wraz z rozwojem niezbędnej infrastruktury. Szacowany łączny koszt inwestycji wyniesie 51 mln zł (w tym ok. 25 mln zł wytwórnia). Spółka podpisała umowę na dostawę i montaż, który nastąpi w roku 2024.

W związku z realizacją kontraktów drogowych na terenie całego kraju Spółka KOBYLARNIA S.A. zamierza zakupić dodatkowo dwie wytwórnie mieszanek asfaltowych. Szacowany koszt zakupu jednej wytwórni wynosi 5 mln euro. Inwestycje KOBYLARNIA S.A. podmiotu zależnego Emitenta będą finansowane kapitałem własnym i obcym.

MIRBUD S.A. systematycznie analizuje szanse rynkowe na rozwój Grupy poprzez akwizycje podmiotu z branży (budownictwo kolejowe, hydrotechniczne, energetyczne), która umożliwi znaczące rozszerzenie zakresu świadczonych usług budowlano – montażowych lub znacząco zwiększy ich rentowność.

Działalność deweloperska

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. na początku działalności skupiała się na realizacji średniej wielkości projektów inwestycyjnych (budynków wielorodzinnych i domów) w mniejszych miastach, co umożliwiała realizację projektów o relatywnie krótkim okresie zwrotu. Obecnie JHM znajduje się na etapie rozwoju skoncentrowanym na wzroście wartości firmy i realizacji większych projektów: osiedli mieszkalnych budowanych etapowo. JHM DEVELOPMENT w dłuższej perspektywie chce osiągnąć długoterminowe cele inwestycyjne: budować wysokiej klasy apartamentowce oraz duże, wieloetapowe osiedla mieszkaniowe w średnich i dużych miastach. Wraz z rozwojem rynku nieruchomości w Polsce, pomimo barier i ograniczeń Spółka zamierza wywierać znaczący wpływ na otaczającą nas wszystkich przestrzeń w sposób przyjazny środowisku oraz odgrywać coraz większą rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych polskiego społeczeństwa. Możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki podlega bieżącej ocenie i podejmowane są działania zmierzające do zapewnienia Spółce optymalnych źródeł finansowania umożliwiających wykonanie założonych planów rozwoju w postaci powiększenia banku ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach z potencjałem sprzedażowym.

Działalność wynajmu powierzchni komercyjnych

Spółka na przełomie II półrocza 2024 r. realizuje Tymczasowe Miasteczko Handlowe w oparciu o ok. 800 kontenerów przystosowanych do prowadzenia działalności handlowej. Środki na zakup i przystosowanie do tej funkcji kontenerów pochodzą z bieżących zasobów finansowych Spółki oraz z zaliczki otrzymanej z polisy ubezpieczeniowej w wysokości 15 mln PLN.

Na dzień publikacji sprawozdania Tymczasowe Miasteczko Handlowe jest przygotowane, większość kontenerów jest wydana najemcom, a otwarcie miasteczka jest planowane na koniec sierpnia 2024 r. Dużym zamierzeniem inwestycyjnym Spółki jest odbudowa Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w zakresie dotychczasowym. Finansowanie tego przedsięwzięcia realizowane będzie w większości ze środków z ubezpieczenia, wspierane kredytem bankowym. Spółka posiada wiedzę, doświadczenie i kompetencje niezbędne do przeprowadzenia procesu odbudowy.

Podstawowym zamierzeniem inwestycyjnym w zakresie działalności Grupy w segmencie wynajmu powierzchni komercyjnych w najbliższym okresie będzie odbudowa spalonego Centrum Handlowego Marywilska 44. Czas potrzebny na odbudowę obiektu Spółka szacuje na ok. 12 m-cy od uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku zakończenia czynności organów oraz uzyskania pozwolenia na budowę do 31.12.2024 r. realny termin ponownego uruchomienia CH to przełom roku 2025 i 2026. Szacowany koszt odbudowy ok. 100 mln zł zostanie sfinansowany ze środków uzyskanych z odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej i ewentualnie finansowania zewnętrznego.

4.10 Czynniki ryzyka

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

Ryzyko związane z posiadaniem udziałów w Marywilka 44	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	średnie	średnie	średnie	niskie
	związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie
	Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej Spółki Marywilka 44	niskie	niskie	niskie	niskie
	Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	niskie	niskie	niskie	niskie
Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilka 44	niskie	niskie	niskie	niskie	

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

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

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

- w obszarze usług budowlanych – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na konflikt. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do pogorszenia się wyniku finansowego realizowanych kontraktów oraz opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:
 - ograniczeniem dostępności i wzrostem cen materiałów budowlanych, paliw, usług, urządzeń;
 - przerwaniem łańcuchów dostaw;
 - dynamicznym wzrostem cen kluczowych nośników energetycznych tj. ropy naftowej, gazu ziemnego;
 - opóźnieniami ze strony podwykonawców zatrudniających pracowników z Ukrainy i Białorusi;
 - nadzwyczajnym spadkiem wartości PLN – wzrost cen materiałów i usług w walutach obcych.

W perspektywie roku 2024 r. Zarząd Emitenta nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

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

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

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

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

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

Ryzyko epidemiologiczne

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

Na dzień publikacji raportu w Polsce nie ma stanu epidemii oraz zniesione zostały ograniczenia covidowe, w tym obowiązkowa kwarantanna. Poziom wyszczepienia społeczeństwa, niska liczba zachorowań oraz niska liczba zachorowań kończących się hospitalizacją pozwalają przewidywać, że ograniczenia pandemiczne oraz zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w dającej się przewidzieć krótkoterminowej przyszłości się nie powtórzą. Jednakże w przypadku powrotu i dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa lub innej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

wpływu na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

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

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

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, ani też znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. Jednakże w przypadku dalszego utrzymywania

się stanu epidemicznego możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:

- o spadkiem popytu na lokale,
- o zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
- o opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

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

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem płynności

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

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

Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności przez utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, możliwość finansowania kredytami bankowymi i utrzymywanie linii kredytowych wystarczających do 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 30.06.2024 r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobylarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	127 465	161 324		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	53	49		
Inne zobowiązania finansowe	140 880	187 054		
Razem	268 398	348 427		

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 i 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.06.2024	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	127 465	-1 032	1 032
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	53				
Inne zobowiązania finansowe	140 880	-1 141	1 141	1 409	-1 409
Razem	268 398	-2 174	2 174	2 683	-2 683

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2023				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	161 324	-1 307	1 307	1 613	-1 613
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	49				
Inne zobowiązania finansowe	187 054	-1 515	1 515	1 871	-1 871
Razem	348 427	-2 822	2 822	3 484	-3 484

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W I połowie roku 2024 Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 11% 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 I połowie 2024 r. Emitent nie zabezpieczał przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	968	1 043				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	9 162	44 958				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	367	4 088				
Środki pieniężne	3 386	12 054				
Inne aktywa finansowe						
Razem	13 883	62 143				

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 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	30.06.2024				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	968	78	-78	97	-97
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	9 162	742	-742	916	-916
Zobowiązania handlowe i pozostałe	367	30	-30	37	-37
Środki pieniężne	3 386	274	-274	339	-339
Inne aktywa finansowe					
Razem	13 883	1 125	-1 125	1 388	-1 388

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)			Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	31.12.2023					
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 043		84	-84	104	-104
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	44 958		3 642	-3 642	4 496	-4 496
Zobowiązania handlowe i pozostałe	4 088		331	-331	409	-409
Środki pieniężne	12 054		976	-976	1 205	-1 205
Inne aktywa finansowe						
Razem	62 143		5 034	-5 034	6 214	-6 214

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2024 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 50% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu w drugiej połowie 2024 r.) Na dzień 30.06.2024 r. Emitent nie posiadał zawartych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

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

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

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 osiągnane 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 osiągnane 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 osiągnane przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników,

szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółek z Grupy.

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

- w branży deweloperskiej

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

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie w roku 2022. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracając maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025 r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy 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.

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

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

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz znaczne ograniczenie liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane i sytuacja gospodarcza w Polsce wzmagają konkurencję poprzez oferowanie najdogodniejszych cen i wydłużanie okresów gwarancyjnych.

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 Marywilska 44 są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy.

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

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność Marywilska 44 w zakresie zarządzania obiektami handlowymi w Rumii i Starachowicach.

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

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

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

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

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

Do takich czynników należą:

- 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 perspektywę 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.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska Emitent podjął następujące działania:

- wdrożył i stosuje Strategie Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej MIRBUD na lata 2024-2035
- wdrożył i stosuje Systemu Zarządzania Środowiskowego wg EN ISO 14001:2015 w zakresie budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad, budowa obiektów przemysłowych

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę 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 2005-2023 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

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

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor 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 Spółki.

- związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie do 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.

Wycieszenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2024	31.12.2023
Kredyty ogółem	321 025	404 805
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-322 965	-395 776
Zadłużenie netto	-1 940	9 029
Kapitał własny	1 027 964	793 550
Kapitał ogółem	1 026 024	802 580
Wskaźnik zadłużenia	0%	1%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2024	31.12.2023
Dług netto		9 029
EBITDA	251 958	223 883
Kapitał własny	1 027 964	793 550
Aktywa razem	2 257 911	2 283 801
dług netto/EBITDA	0,0	0,0
kapitał własny/aktywa ogółem	0,5	0,3

Ryzyko związane z posiadaniem udziałów w Marywilka 44

- Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej Spółki Marywilka 44

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilka 44 położone przy ul. Marywilka 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilka 44 Sp. z o. o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka uzyskała od Ubezpieczyciela informację o przyznaniu zaliczki na poczet wypłaty z polisy ubezpieczeniowej.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd Marywilka 44 sp. z o.o. określa ryzyko nie wypłaty odszkodowania jako niskie, Spółka uzyskała od Ubezpieczyciela informację o przyznaniu zaliczki na poczet wypłaty z polisy ubezpieczeniowej, której wypłata nastąpiła przed dniem sporządzenia sprawozdania finansowego.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przyczyn pożaru i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela.

Odmowa wypłaty środków z polisy może wpłynąć negatywnie na przyszłe wyniki osiągane przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

- Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

Spółka w reakcji na pożar który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilka 44. Działania Spółki ukierunkowane na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obłożenie powierzchni najmu w odbudowanej hali.

Istnieje ryzyko, że ta forma tymczasowej działalności nie zdoła przyciągnąć dostatecznie dużej liczby klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego, co może wpłynąć na wycenę udziałów w Spółce Marywilka 44 Sp. z o. o.

- Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilka 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Wodny Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w oparciu o przygotowywane obecnie do uruchomienia Tymczasowe Miasteczko Handlowe. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na wycenę udziałów w Spółce Marywilka 44 Sp. z o. o.

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 2023 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku. w tys.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN			WIBOR 1M+marża	25.01.2025	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	4 200	12 000	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		19 416	WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	26 822		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				46 222	47 416	93 639		

Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu.

W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 3.407 tys. PLN.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
W I PÓŁROCZU 2024 R.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku

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
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	6 356	458	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	39 095	PLN			WIBOR 1M+marża	31.03.2025	hipoteki na nieruchomościach
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	13 110	PLN		2 256	WIBOR 3M+marża	30.12.2024	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	23 000	PLN			WIBOR 1M+marża	31.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	9 877	3 777	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	3 521	654	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	2 899	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				22 653	7 766	30 419		

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
W I PÓŁROCZU 2024 R.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. w tys. zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN			WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	10 200	12 000	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		20 000	WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	35 000		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				60 400	48 000	108 400		

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
W I PÓŁROCZU 2024 R.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2023 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
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	6 648	363	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN			WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	39 095	PLN	3 580		WIBOR 1M+marża	31.03.2025	hipoteki na nieruchomościach
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	13 110	PLN	11 234		WIBOR 3M+marża	30.12.2024	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	23 000	PLN	4 973		WIBOR 1M+marża	31.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	18 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	11 911	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	3 844	691	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 106	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				45 296	5 161	50 457		

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 30.06.2024 r. spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek z wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.11.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii E

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

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

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

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

W związku umorzeniem postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości w styczniu 2024 r. został podpisany akt notarialny przeniesienia własności wyżej opisanych nieruchomości na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. a tym samym cel emisji obligacji serii E został osiągnięty.

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

4.11.3. Pożyczki udzielone

W dniu 14.12.2023 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę pożyczki ze Spółką PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. w maksymalnej kwocie 120.000 tys. zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Centrum magazynowo – logistyczno – produkcyjnego zlokalizowanego w Chościszowicach gmina Bolesławiec oraz prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej. Na dzień 30.06.2023 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wraz z wyceną wynosiło 94.875 tys. zł.

Wypłacona kwota została przeznaczona na spłatę należności Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. wobec MIRBUD S.A. z tytułu zrealizowanych robót budowlanych w wyżej wymienionej nieruchomości.

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
- Kobylarnia S.A. na realizację kontraktów budowlanych

Na dzień 30.06.2024 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2024 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:	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>		-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2024
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	3 520	3 727	31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E	55 000	55 000	50 000	50 000	31.12.2026
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>		-	-	-	-	-
<u>Razem</u>	-	79 318	79 318	53 520	53 727	-

KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2024 r. i 31.12.2023r Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 30.06.2024 r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia na 30.06.2024	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2021 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	80 000	-	30.11.2025

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2023 r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia na 31.12.2022	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2021 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	80 000	-	30.11.2025

JHM DEVELOPMENT

Zestawienie zobowiązań warunkowych spółek z grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2024 r. i 31.12.2023r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2024 r.

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2024r	Wartość zobowiązania na 30.06.2024r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Marywilska 44 sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033
2	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe-zabezpieczenie kredytu w PKO BP S.A.	97 500	0	22.06.2025

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2023r	Wartość zobowiązania na 31.12.2023r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Marywilska 44 sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033
2	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe-zabezpieczenie kredytu w PKO BP S.A.	90 000	0	22.06.2024

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Zestawienie zobowiązań warunkowych Marywilska 44 sp. z o.o. na dzień 30.06.2024 i 31.12.2023 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2024 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2024r	Wartość zobowiązania na 30.06.2024r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	60 000	16 200	29.12.2025
2	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie majątkowe hipoteka na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E	55 000	50 000	31.12.2025

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2023 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2023r	Wartość zobowiązania na 31.12.2023r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	60 000	22 200	29.12.2025
2	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie majątkowe hipoteka na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E	55 000	50 000	31.12.2025

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest wzajemne poręczenie, gwarancje, obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczanie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem. Umowa ma celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

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

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2024r – do 30.06.2024r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2024	31.12.2023
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	754 478	660 918
Z tytułu usunięcia wad i usterek	433 923	394 404
Z tytułu zapłaty wierzytelności	149 653	205 414
Razem	1 338 054	1 260 736

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W dniu 04.04.2024r raportem bieżącym nr 27/2024 Emitent poinformował o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy na dzień 06.05.2024r, Zgodnie z projektem uchwały nr 3/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 06.05.2024r przedmiotem głosowania będzie podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie wyższą niż 1.834.880 złotych, tj. z kwoty 9.174.420,00 złotych do kwoty 11.009.300,00 złotych poprzez emisję nie więcej niż 18.348.800 nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja w ramach kapitału docelowego.

W dniu 25 czerwca 2024 r. Spółka powzięła informację o zarejestrowaniu tego samego dnia przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmian statutu Spółki, dokonanych na podstawie uchwały nr 4/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w granicach kapitału docelowego w drodze emisji akcji zwykłych serii L, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii L, dematerializacji akcji serii L i praw do akcji serii L, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji serii L lub praw do akcji serii L do obrotu na rynku regulowanym, zmiany statutu spółki oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji serii L i praw do akcji serii L w depozycie papierów wartościowych, uchwały nr 5/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad subskrypcji akcji zwykłych serii L, jak również uchwały nr 9/2024 Zarządu Spółki z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie określenia kwoty podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L w ramach kapitału docelowego, oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz zmiany statutu Spółki, podjętej po zakończeniu subskrypcji akcji Spółki serii L („Rejestracja”).

Tym samym kapitał zakładowy po Rejestracji wynosi 11.009.300,00 zł i dzieli się na 110.093.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji Spółki to 110.093.000.

Uzyskany z emisji akcji kapitał (ok. 200 mln zł) Emitent zamierza przeznaczyć na rozwój w zakresie rozbudowy pionu realizacji budownictwa kolejowego oraz budownictwa infrastruktury drogowej Grupy Kapitałowej MIRBUD. Plany rozwojowe spółki dotyczą w szczególności potrzeby zakupu niezbędnego parku maszynowego w ramach przyjętej strategii umacniania pozycji GK MIRBUD na rynku infrastruktury drogowej i kolejowej oraz potencjalnej akwizycji podmiotu w nowych obszarach budownictwa kolejowego

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

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia w 2023 roku, 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. w likwidacji zawierały szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

W celu ochrony posiadanego majątku Marywilka 44 sp. z o.o. zlokalizowanego w Warszawie ul. Marywilka 44 Spółka zawarła poniższe umowy ubezpieczeniowe: polisa nr 350011915494842) od wszystkich ryzyk oraz ubezpieczenia utraty zysku brutto w rezultacie przerwy lub zakłócenia działalności, będącej wynikiem ubezpieczonej szkody majątkowej, polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności obowiązujące od 05.09.2022 r. do 04.09.2023 r.

W celu ochrony posiadanego majątku Marywilka 44 sp. z o.o. Spółka zawarła ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw kompleksu handlowego w Warszawie obowiązujące od 05.09.2023r do 31.03.2025 r. oraz ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw dla nieruchomości Spółki położonych w Ostródzie, Rumi, Starachowicach i Skierniewicach obowiązujące od 01.04.2023 r. do 31.03.2024 r. Ponadto Spółka zawarła umowy ubezpieczeniowe: odpowiedzialności cywilnej w każdej z lokalizacji w jakiej prowadzona jest działalność oraz ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów Spółki Kapitałowej.

Od dnia 01.04.2023 roku do dnia 31.03.2024 r. MIRBUD S.A. objęta była ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 30.03.2023 r. - „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 17/MIRBUD/2022.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia w 2023 roku spółki: MIRBUD S.A., KOBYLARNIA S.A., JHM DEVELOPMENT S.A. zawierały szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

Od dnia 01.04.2024 r. do dnia 31.03.2025 r. MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 30.03.2024 r. - „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 18/MIRBUD/2022.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia w 2024 roku, spółki: MIRBUD S.A., KOBYLARNIA S.A., JHM DEVELOPMENT S.A., PDC IC 217 sp. z o.o. zawierały szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

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

MIRBUD S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
12.01.2024	71.592	Gmina Jawor	Wykonanie prac projektowych i robót budowlanych dla zadania inwestycyjnego pn. „Budowa/modernizacja infrastruktury drogowej, technicznej drogowej, elektroenergetycznej i wodno - kanalizacyjnej na terenie Dolnośląskiej Strefy Aktywności gospodarczej – S 3 Jawor” w ramach dofinansowania z Rządowego Funduszu Polski Ład Programu Inwestycji Strategicznych – V edycja. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
02.02.2024	78.584	Miasto Bydgoszcz	Wykonanie robót budowlanych polegających na budowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektów zajezdni tramwajowej przy ul. Toruńskiej 278 w Bydgoszczy.
27.02.2024	75.281	Województwo Świętokrzyskie -Zarząd Dróg Wojewódzkich w Kielcach	Zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą dla zadania pn. „Budowa DW 723 od budowanego węzła w ciągu DK 77 do istniejącego śladu DW 723 w m. Sandomierz o dł. ok. 1,35 km”.
13.03.2024	120.554	Gmina Głogów	Budowa i modernizacja infrastruktury drogowej pod strefę przemysłową na terenie gmin Głogów i Kotła. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
27.03.2024	72.613	Gmina Wrocław – Zarząd Inwestycji Miejskich	Wykonanie i oddanie robót budowlanych polegających na budowie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
28.03.2024	184.680	Gmina Miasto Jaworzno	Zaprojektowanie oraz wykonanie pełnego zakresu robót budowlanych związanych z budową i przebudową układu drogowego do obsługi terenu Jaworznickiego Obszaru Gospodarczego w ramach zadania pn. „Jaworznicki Obszar Gospodarczy – rozwój strategicznej strefy przemysłowej miasta Jaworzna – infrastruktura drogowa”. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)
15.04.2024	-	GDDKiA	aneks do umowy z dn. 15 kwietnia 2021 roku na realizację zadania pn. „Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na dwie części: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej Zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem)”. Przedmiotem zawartego aneksu jest zmiana terminu realizacji umowy do dn. 15 września 2025 roku.

17.04.2024	56.159	GDDKiA	Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S11 Ostrów Wlkp. – Kępno; odcinek III dobudowa drugiej jezdni na odcinku obwodnicy m. Kępno. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)
18.04.2024	157.000	Gminą Miasto Rzeszów	Budowa Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego przy ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie.
26.04.2024	378.001	GDDKiA	Budowa drogi ekspresowej S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno - granica woj. opolskiego (z wyłączeniem obwodnicy Olesna), odc. III, Gotartów-początek obw. Olesna. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum),
30.04.2024	82.500 – zaprojektowanie i budowa obiektu 24.000 - utrzymanie obiektu	Miasto Łódź	Zamówienie publiczne w formule partnerstwa publiczno – prywatnego „Zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie-Janowie”
07.05.2024	93.370	Miasto Skierniewice	Zrealizowanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” zamówienia publicznego pn. „Skierniewickie Centrum Sportu i Rekreacji” w Skierniewicach.
14.05.2024	255.854	GDDKiA	Projekt i budowa drogi S16 odc. Knyszyn – Krynice Konsorcjum firm w składzie: <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.

W dniu 13.03.2024 r. Emitent poinformował, że podpisał list intencyjny z **ElectroMobility Poland S.A.** z siedzibą w Warszawie (Aleje Jerozolimskie 81, 02-001 Warszawa). Przedmiotem listu jest potwierdzenie, że w wyniku postępowania zakupowego na „Wybór generalnego wykonawcy, mogącego zrealizować inwestycję budowy zakładu produkcyjnego samochodów elektrycznych Izera w formule Projektuj i Buduj” Emitent złożył ofertę optymalną z punktu widzenia celów i budżetu realizowanego projektu. Wola przedmiotowej współpracy zostanie wyrażona i potwierdzona odrębną umową o generalne wykonawstwo w formule Projektuj i Buduj, pod warunkiem uzyskania przez **ElectroMobility Poland S.A.** odpowiednich zgód korporacyjnych.

W dniu 13 marca 2024r Emitent. powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie (adres: al. Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „**Budowa drogi S10 Szczecin – Piła na odcinku koniec obwodnicy Stargardu – początek obwodnicy Piły (z węzłem „Koszyce”) z wyłączeniem obwodnicy miejscowości Wałcz, Odcinek 3: Suchań (z węzłem) – Recz (z węzłem)**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum),
- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum),

Wartość oferty: 667 521 000,00 złotych brutto.

W dniu 19 marca 2024 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (adres: ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „**Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S11 Piła - Poznań, odc. Oborniki - węzeł Poznań Północ wraz z obwodnicą Obornik**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum),
- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 853 456 675,21 złotych brutto.

W dniu 20 marca Emitent. powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi (adres: ul. Irysowa 2, 91-857 Łódź), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „**Projekt i budowa drogi ekspresowej S12 odcinek granica woj. łódzkiego - węzeł Radom Południe (bez węzła) Odcinek 2 węzeł Przysucha (z węzłem) - węzeł Wieniawa (z węzłem)**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: **Konsorcjum**) firm w składzie:

- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 597 392 518,08 złotych brutto.

W dniu 3 kwietnia 2024 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu (adres: ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „**Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S8 Wrocław – Kłodzko, zadanie 6 od węzła Ząbkowice Śląskie Północ (bez węzła) do węzła Bardo (z węzłem) o długości ok. 13,96 km**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: **Konsorcjum**) firm w składzie:

- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum)
- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum),

Wartość oferty: 378 471 000,00 złotych brutto.

W dniu 5 kwietnia 2024 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie (adres: al. Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „**Budowa drogi S10 Szczecin – Piła na odcinku koniec obwodnicy Stargardu – początek obwodnicy Piły (z węzłem „Koszyce”) z wyłączeniem obwodnicy miejscowości Wałcz, odcinek 4, węzeł „Recz” (bez węzła) – węzeł „Cybowo” (bez węzła)**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: **Konsorcjum**) firm w składzie:

- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum)
- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum),

Wartość oferty: 647 000 000,00 złotych brutto.

W dniu 17 kwietnia 2024 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Miasta Gliwice (Urząd Miejski w Gliwicach, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na budowę szpitala miejskiego w Gliwicach jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. **Wartość oferty:** 878 520 951,94 złotych brutto, w tym:

- część podstawowa: 355 804 928,99 złotych brutto;
- część objęta prawem opcji: 522 716 022,95 złotych brutto.

W dniu 26 kwietnia 2024 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy (ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. **Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego i Sępólna Krajeńskiego z podziałem na 2 części:**

- część 1: Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 81+100 do km 84+405;
- część 2: Projekt i budowa obwodnicy Sępólna Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 90+540 do km 96+317

jako najkorzystniejsze zostały wybrane oferty konsorcjum firm w składzie:

- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum);
- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość ofert:

- dla części 1: 43 249 160,00 złotych brutto;
- dla części 2: 115 377 076,00 złotych brutto.

Razem wartość złożonych ofert: **158 626 236,00 złotych brutto**.

W dniu 10 maja 2024 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Miasta Chełm (adres: ul. Lubelska 65, 22-100 Chełm), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „**Lubelskie Centrum Piłki Nożnej – przebudowa stadionu miejskiego wraz z boiskami treningowymi**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. **Wartość oferty:** 94 710 000,00 złotych brutto.

W dniu 15 maja 2024r Emitent. powziął informację od Zamawiającego – Gminy Jawor (Rynek 1, 59-400 Jawor 6), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „**Budowa/modernizacja infrastruktury wodno- kanalizacyjnej, drogowej, elektroenergetycznej na terenie Dolnośląskiej Strefy Aktywności Gospodarczej – S 3 Jawor**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm w składzie:

- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum);
- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 56 949 000,00 złotych brutto.

W dniu 18 czerwca 2024 r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (ul. Niedziałkowskiego 6, 45-085 Opole), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. **Budowa drogi ekspresowej S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno - granica woj. opolskiego (z wyłączeniem obwodnicy Olesna), odc. II, Siemianice – Gotartów** jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm w składzie:

- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum);
- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 577 556 748,89 złotych brutto.

JHM DEVELOPMENT. S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2024 do 30.03.2024r

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
01.03.2024	42.180	INWESTDOM sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach	budowa w formule generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą w miejscowości Mszczonów (woj. mazowieckie, pow. żyrardowski) przy ul. Dworcowej

POZOSTAŁE SPÓŁKI W GRUPIE

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

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
02.07.2024	82.597	KOBYLARNIA S.A.	Wykonanie robót bitumicznych wraz z materiałem w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi S1 Kosztowy – Bielsko-Biała. Odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” z węzłem”.
03.07.2024	693.867	GDDKiA	Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S11 Piła-Poznań, odc. Oborniki - węzeł Poznań Północ wraz z obwodnicą Obornik” Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
05.07.2024	526.016	GDDKiA	Zaprojektowanie i wykonanie zadania pod nazwą „Budowa drogi S10 Szczecin – Piła na odcinku koniec obwodnicy Stargardu – początek obwodnicy Piły (z węzłem „Koszyce”) z wyłączeniem obwodnicy miejscowości Wąlcz, odcinek 4, węzeł „Recz” (bez węzła) – węzeł „Cybowo” (bez węzła)”.
15.07.2024	485.685	GDDKiA	Projekt i budowa drogi ekspresowej S12 odcinek granica woj. łódzkiego - węzeł Radom Południe (bez węzła) Odcinek 2 węzeł Przysucha (z węzłem) - węzeł Wieniawa (z węzłem)”. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)
22.07.2024	469.558	GDDKiA	Budowa drogi ekspresowej S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno - granica woj. opolskiego (z wyłączeniem obwodnicy Olesna), odc. II, Siemianice – Gotartów”. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)
31.07.2024	135.570	Gmina Stryków	Budowa Centrum Rozwoju Strykowa (CRS)

W związku ze zdarzeniem z dnia 12 maja 2024r -pożarem hali Centrum Handlowego Marywilka 44 nastąpiła konieczność przeprowadzenia zmian w strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Spółka Marywilka 44 Sp. z o. o. . musi skoncentrować się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym zapewnienie tymczasowych

miejsc handlowych dla najemców spalonego budynku, a docelowo odbudowę spalonego obiektu i jego pełną komercjalizację. Zasoby, przede wszystkim ludzkie i organizacyjne, a także finansowe uniemożliwiają w tym okresie skuteczne jednoczesne zarządzanie pozostałymi nieruchomościami i aktywami. W trosce o skuteczność zarządzania sektorem Zarząd MIRBUD podjął decyzję o podziale zarządzania nieruchomościami posiadanymi przez Marywilka 44 sp. z o.o. między pozostałe Spółki w Grupie kapitałowej, w następujący sposób: własność i zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi magazynowymi zostanie przeniesiona na MIRBUD S.A. a własność i zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi handlowymi zostanie przeniesiona na JHM DEVELOPMENT S.A.

W dniu 12 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu od Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. 20.800 sztuk udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.040.000 w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka MIRBUD S.A. posiada bezpośrednio 85,19% udziału w kapitale własnym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 6869/2024 dokonała zakupu od Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 148.000 tys. złotych netto.

W dniu 22 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o., celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. złotych.

W dniu 7 sierpnia 2024 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku (ul. Mostowa 11A, 80-778 Gdańsk), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa obwodnicy Kartuz – etap II” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm w składzie:

- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum);
- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 177 348 586,61 złotych brutto.

W dniu 13 sierpnia 2024 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od Prezydenta Miasta Gliwice o unieważnieniu czynności wyboru oferty Emitenta na budowę szpitala miejskiego w Gliwicach. Powodem unieważnienia wyboru oferty jest wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 1 lipca br. nakazujący Zamawiającemu dokonanie unieważnienia czynności wyboru oferty oraz powtórzenie czynności badania i oceny ofert. Pozostałe dwa odwołania od wyboru oferty Emitenta zostały przez Krajową Izbę Odwoławczą oddalone.

POZOSTAŁE SPÓŁKI W GRUPIE

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

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami 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 jednostki gospodarczej. Nastąpiły natomiast zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MIRBUD wynikające z:

- - uzyskania kontroli nad HAKAMORE sp. z o.o

Dnia 24.07.2021 r. spółka JHM Development Sp. z o.o. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości Spółkę pod nazwą STAL – MET Nieczaj Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Dnia 08.10.2021 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Spółka JHM Development S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st Warszawa w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność niniejszego postanowienia z dniem 17 listopada 2023 roku.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółka nie została objęta konsolidacją. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach Uchwałą nr 1 z dnia 28 grudnia 2023 roku postanowiło z dniem 1 stycznia 2024 roku rozwiązać Spółkę i postawić w stan likwidacji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego likwidacja Spółki HAKAMORE została zakończona. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr sygnatury LD.XX NS-REJ.KRS/022125/24/918 Spółka HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 02.08.2024 r.

- zakupu udziałów w PDC INDUSTRIAL CENTER 17 sp. z o.o.

W dniu 29 listopada 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. nabyła 20.700 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 1.035 tys. PLN, co stanowi 49,88% kapitału zakładowego Spółki.

W transakcji zakupu udziałów uczestniczyła również Spółka z Grupy MIRBUD S.A. – Marywilska 44 Sp. z o.o., która w dniu 29 listopada 2023 roku nabyła 20.800 udziałów w kapitale zakładowym Spółki będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Wartość nominalna udziału wynosiła 50 PLN każdy, co daje łączną wartość nominalną 1.040 tys. PLN, co stanowi 50,12% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 9 lutego 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 6.148 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. na rzecz PG DUTCH HOLDING I B.V. Wartość nominalna udziałów wynosiła 50 PLN każdy, co daje wartość 307 tys. PLN, stanowiącą 14,81% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 r. MIRBUD S.A. dokonał nabycia od podmiotu zależnego Marywilska 44 sp. z o.o. 50,12% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 sp. z o.o

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

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

8. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2024.

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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

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

Czynników wewnętrznych:

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2024 – 2027,

- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2024 – 2027,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Koninie, Bydgoszczy, Jastrzębiej Górze,
- odbudowy, komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o.,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszenie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

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

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

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

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

Zarząd 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.

System kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej w Grupie Kapitałowej MIRBUD realizowany jest poprzez:

- stosowanie w Grupie jednolitych zasad rachunkowości w zakresie wyceny, ujęcia i ujawnień zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej,
- kontrole i stały monitoring jakości danych wejściowych, wspierane przez systemy finansowe, w których zdefiniowano reguły poprawności danych (Przygotowanie danych w systemach źródłowych podlega sformalizowanym procedurom operacyjnym i akceptacyjnym, które określają zakres kompetencji poszczególnych osób.)
- stosowanie wewnętrznych mechanizmów kontrolnych, w tym: rozdział obowiązków, przynajmniej dwustopniowa autoryzacja danych, weryfikacja poprawności otrzymanych danych,

- zdefiniowanie kompetencji oraz sformalizowanie procesu sporządzania sprawozdania finansowego, (Proces sprawozdawczy realizują wykwalifikowani pracownicy dysponujący stosowną wiedzą i doświadczeniem. Pod nadzorem Członka Zarządu- Dyrektora Pionu)
- zdefiniowanie zasad i kontroli przestrzegania obiegu dokumentów finansowo-księgowych oraz weryfikację w zakresie merytorycznym, formalnym i rachunkowym,
- prowadzenie ewidencji zdarzeń gospodarczych w zintegrowanym systemie finansowo-księgowym, którego konfiguracja odpowiada obowiązującym w Spółkach Grupy zasadom rachunkowości oraz zawiera instrukcje i mechanizmy kontrolne zapewniające spójność i integralność danych,
- mapping danych z systemów źródłowych na sprawozdania finansowe wspomagający prawidłową prezentację danych;
- niezależną ocenę sprawozdania finansowego dokonywaną przez niezależnego audytora zewnętrznego.

Proces raportowania finansowego podlega bieżącej weryfikacji. Istotną rolę w procesie kontrolnym w zakresie rachunkowości i sprawozdawczości finansowej pełni zintegrowany system finansowo-księgowy. Nie tylko umożliwia on kontrolę prawidłowości zaewidencjonowanych operacji, ale także pozwala na identyfikację osób wprowadzających i akceptujących poszczególne transakcje. Dostęp do danych finansowych jest ograniczony przez system uprawnień. Uprawnienia dostępu do systemu są nadawane w zakresie zależnym od przypisanej roli i zakresu odpowiedzialności danej osoby i podlegają ścisłej kontroli.

Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest pion finansowo-księgowy kierowany przez Dyrektora ds. Ekonomiczno – Finansowych.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej. sporządzane są przez Głównego Księgowego. Sporządzone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przekazywane do wstępnej weryfikacji dyrektorowi ekonomiczno - finansowemu, a następnie całemu Zarządowi do ostatecznej weryfikacji i autoryzacji.

Proces skonsolidowanej sprawozdawczości finansowej jest regulowany zasadami polityki rachunkowości przyjęte w Grupie. Podlega ponadto szczegółowym harmonogramom obejmującym kluczowe czynności i punkty kontrolne wraz z przypisaniem odpowiedzialności za ich terminowe i poprawne wykonanie. Sporządzanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest dokonywany na podstawie jednolitych pakietów konsolidacyjnych przygotowanych w formie elektronicznej przez poszczególne Spółki z Grupy.. Pakiety konsolidacyjne przekazywane przez spółki zależne są poddawane:

- procedurom weryfikacyjnym przez biegłego rewidenta badającego skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy;
- przeglądom analitycznym przez Dyrektora Finansowego i Główną Księgową MIRBUD S.A.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki 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 MIRBUD S.A., jak i jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Radzie nadzorczej do zaopiniowania i Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

Dodatkowo zwiększeniu efektywności wykonywanych przez Radę Nadzorczą czynności nadzorczych w zakresie monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej służy powołanie Komitetu Audytu.

Do zadań Komitetu w zakresie monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej oraz doradztwa i czynności opiniodawczych należy w szczególności:

- wstępna ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółki;
- wstępna ocena sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki,
- wstępna ocena wszelkich dokumentów finansowych przedkładanych Radzie Nadzorczej,
- opiniowanie podstawowych zasad istniejącego w Spółce systemu sprawozdawczości finansowej oraz rachunkowości, w tym kryteriów konsolidacji wyników poszczególnych podmiotów z grupy kapitałowej Spółki;
- przedstawianie Radzie Nadzorczej wniosków i rekomendacji dotyczących zasadności zmiany systemu sprawozdawczości finansowej istniejącego w Spółce i grupie kapitałowej Spółki, a także informowanie Rady Nadzorczej o istotnych, znanych Komitetowi nieprawidłowościach takiego systemu lub ryzykach związanych z jego organizacją i funkcjonowaniem.

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2023 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

12.1. Akcjonariat

12.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r.

W okresie 01.01-30.06.2024 r. MIRBUD S.A. dokonywała wypłaty dywidendy.

W dniu 24 maja 2024 roku Zarząd Emitenta zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego za rok 2023 w kwocie 97.319.755,71 złotych na wypłatę dywidendy w wysokości 19.266.282,00 złotych, tj. 0,21 złotych brutto na jedną akcję oraz wyłączenia od podziału pozostałej części zysku w kwocie 78.053.473,71 złotych i przeznaczenia jej na kapitał zapasowy Spółki.

Emitent informuje, że Rada Nadzorcza MIRBUD S.A., na posiedzeniu w dniu 24 maja br. zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 21 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2024 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2023. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2023 w kwocie 19.266.282,00 złoty na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,21 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 78.053.473,71 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 21 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2024 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta Za dzień dywidendy przyjęto 27 czerwca 2024 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 07 sierpnia 2024 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

W dniu 22.05.2024 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy KOBYLARNIA S.A. podjęło uchwałę nr 5/2024, zgodnie z którą zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 w kwocie 25 755 798,84 zł przeznaczyć:

- kwotę 20.000.000,- zł. na wypłatę dywidendy, ustalając dzień wypłaty dywidendy na 05.06.2024r.
- kwotę 5 755 798,84 zł. na kapitał zapasowy Spółki.

Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym uchwałą terminie

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 14.05.2024r, podjęło uchwałę nr 4/2024 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023 poprzez wypłatę dywidendy w wysokości 4 844 000,00 zł tj. 0,07 zł (zero złotych siedem groszy) brutto na jedną akcję oraz wyłączenie od podziału pozostałej części zysku w kwocie 11 737 282,13 zł i przeznaczenie jej na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

12.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

12.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2024 r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 110 093 000 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.
12	L	18 348 800	0,10 zł	1 835	gotówka	25.06.2024r.
Razem		110 093 000		11 009		

W dniu 04.04.2024r raportem bieżącym nr 27/2024 Emitent poinformował o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy na dzień 06.05.2024r, Zgodnie z projektem uchwały nr 3/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 06.05.2024r przedmiotem głosowania będzie podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie wyższą niż 1.834.880 złotych, tj. z kwoty 9.174.420,00 złotych do kwoty 11.009.300,00 złotych poprzez emisję nie więcej niż 18.348.800 nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja w ramach kapitału docelowego.

W dniu 25 czerwca 2024 r. Spółka powzięła informację o zarejestrowaniu tego samego dnia przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmian statutu Spółki, dokonanych na podstawie uchwały nr 4/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w granicach kapitału docelowego w drodze emisji akcji zwykłych serii L, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii L, dematerializacji akcji serii L i praw do akcji serii L, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji serii L lub praw do akcji serii L do obrotu na rynku regulowanym, zmiany statutu spółki oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji serii L i praw do akcji serii L w depozycie papierów wartościowych, uchwały nr 5/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad subskrypcji akcji zwykłych serii L, jak również uchwały nr 9/2024 Zarządu Spółki z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie określenia kwoty podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L w ramach kapitału docelowego, oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz zmiany statutu Spółki, podjętej po zakończeniu subskrypcji akcji Spółki serii L („Rejestracja”).

Tym samym kapitał zakładowy po Rejestracji wynosi 11.009.300,00 zł i dzieli się na 110.093.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji Spółki to 110.093.000.

Uzyskany z emisji akcji kapitał (ok. 200 mln zł) Emitent zamierza przeznaczyć na rozwój w zakresie rozbudowy pionu realizacji budownictwa kolejowego oraz budownictwa infrastruktury drogowej Grupy Kapitałowej MIRBUD. Plany rozwojowe spółki dotyczą w szczególności potrzeby zakupu niezbędnego parku

maszynowego w ramach przyjętej strategii umacniania pozycji GK MIRBUD na rynku infrastruktury drogowej i kolejowej oraz potencjalnej akwizycji podmiotu w nowych obszarach budownictwa kolejowego.

W dniu 09.07.2024r raportem bieżącym nr 74/2024 Spółka poinformowała, że: Uchwałą Nr 895/2024 z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii L spółki MIRBUD S.A., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.: stwierdził, że do obrotu giełdowego na rynku równoległym dopuszczonych jest 18.348.800 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł (każda „**Akcje**”).i postanowił wprowadzić z dniem 12 lipca 2024 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Akcje Spółki, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 12 lipca 2024 r. rejestracji tych Akcji i oznaczenia ich kodem „PLMRBUD00015”.

W dniu 10.07.2024r raportem bieżącym nr 75/2024 Spółka poinformowała, że zgodnie z treścią wydanego w dniu 10 lipca 2024 r. Komunikatu Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) nr ONP/2024/055, 12 lipca 2024 r. nastąpi rejestracja w KDPW 18.348.800 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki pod kodem ISIN: PLMRBUD00015.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30.06.2024 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 710 000	37,89%	41 710 000	37,89%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	14 229 550	12,93%	14 229 550	12,93%
TFI PZU S.A.	5 589 481	5,08%	5 589 481	5,08%
Pozostali akcjonariusze	48 563 969	44,10%	48 563 969	44,10%
Razem	110 093 000	100,00%	110 093 000	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2023 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 710 000	45,46%	41 710 000	45,46%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	9 221 837	10,05%	9 221 837	10,05%
Pozostali akcjonariusze	40 812 363	44,48%	40 812 363	44,48%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

KOBYLARNIA S.A.

Kapitał zakładowy KOBYLARNIA S.A. na dzień 30 czerwca 2024 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 30.06.2024 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 kapitału akcyjnego KOBYLARNIA S.A. na dzień 31.12.2023 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 2024 roku.

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2024 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 30.06.2024 r.

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

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2023 r.

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

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2024 r.

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

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. składa się 3.150.000 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 30.06.2024 r. wynosiła 157.500 tys. zł, a struktura udziałowców przedstawiała się następująco

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 30.06.2024 r.

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

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 r.

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

W dniu 22 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do spółki Marywilska 44 sp. z o.o., celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. złotych.

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

HAKAMORE Sp. z o.o.

Spółka zależna Emitenta - JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania posiada 100% udziałów w Spółce.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, wydanym w postępowaniu o sygnaturze akt XVIII GUp 168/20, umorzył postępowanie upadłościowe Hakamore spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Skierniewicach (numer KRS 0000643506). Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność tego postanowienia z dniem 17 listopada 2023 r.

W związku z umorzeniem postępowania upadłościowego HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości w dniu 20.12.2023 r. pomiędzy HAKAMORE Sp. z o.o., a JHM DEVELOPMENT S.A została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Przyrzeczona umowa sprzedaży tej nieruchomości została zawarta w dniu 25.01.2024 r.

Z dniem 01.01.2024r Spółka została postawiona w stan likwidacji. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego likwidacja Spółki HAKAMORE została zakończona. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi

Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr sygnatury LD.XX NS-REJ.KRS/022125/24/918 Spółka HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 02.08.2024 r.

ТОВ «МІРБУД»

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 28 czerwca 2024 r. wynosi 236.824,18 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2023 r. wynosił 246.572,97 zł, wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2022 r. wynosił 299.121,30 zł) Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.12.2023 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.

W dniu 29 listopada 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. nabyła 20.700 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 1.035 tys. PLN, co stanowi 49,88% kapitału zakładowego Spółki.

W transakcji zakupu udziałów uczestniczyła również Spółka z Grupy MIRBUD S.A. – Marywilska 44 Sp. z o.o., która w dniu 29 listopada 2023 roku nabyła 20.800 udziałów w kapitale zakładowym Spółki będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Wartość nominalna udziału wynosiła 50 PLN każdy, co daje łączną wartość nominalną 1.040 tys. PLN, co stanowi 50,12% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 9 lutego 2024 roku MIRBUD S.A. zawarł umowę sprzedaży 14,8% udziałów w PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 r. MIRBUD S.A. dokonał nabycia od podmiotu zależnego Marywilska 44 sp. z o.o. 50,12% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 sp. z o.o

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. na dzień sporządzania sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	35 352	85,19%	35 352	85,19%
PD DUTCH HOLDING I BV	6.148	14,81	6.148	14,81
Razem	41.500	100%	41 500	100%

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. na dzień 30.06.2024r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	14.552	35,07%	14.552	35,07%
MARYWILSKA 44 sp. z o.o..	20.800	50,12%	20.800	50,12%
PD DUTCH HOLDING I BV	6.148	14,81	6.148	14,81
Razem	41.500	100%	41 500	100%

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	20.700	49,88%	20.700	49,88%
MARYWILSKA 44 sp. z o.o..	20.800	50,12%	20.800	50,12%
Razem	41.500	100%	41.500	100%

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 30.06.2024 ,31.12.2023 roku, i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

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

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 710 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 171 000 zł	37,89%
RAZEM		41 710 000 akcji	37,89%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2024r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 710 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 171 000 zł	37,89%
RAZEM		41 710 000 akcji	37,89%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2023r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 710 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 171 000 zł	45,46%
RAZEM		41 710 000 akcji	45,46%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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 30.06.2024r. oraz po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu i raportach bieżących emitent nie miał informacji o umowach, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta.

12.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce programy akcji pracowniczych nie występują.

12.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2023 r.

Istotnym zdarzeniem mogącym w przyszłości mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki MIRBUD S.A. był pożar, który w dniu 12 maja 2024 r. wybuchł w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44. Na skutek zdarzenia spłonęło sześć hal handlowych wchodzących w skład Centrum. Na chwilę obecną trwają czynności zmierzające do ustalenia przyczyny pożaru, które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie są znane.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej zniszczonej w pożarze wynosiła 131.941 tys. PLN.

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. W dniu 26 lipca 2024 r. wydana została decyzja o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy. Zarząd Spółki szacuje, że jego wypłata z polisy ubezpieczeniowej nastąpi jeszcze w tym roku i wyniesie około 111.062 tys. PLN.

Dla celów sporządzenia sprawozdania wykazany został odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej w księgach spółki Marywilska 44 oraz szacunkowy przychód z ubezpieczenia – pozycje te ujęte zostały odpowiednio w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych.

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. m.in. w odpowiedzi na potrzeby najemców podjął decyzje o odbudowie spalonego Centrum Handlowego oraz o organizacji ok. 800 kontenerów handlowych dla najemców w tymczasowym miasteczku handlowym zlokalizowanym na parkingu obok spalonego Centrum Handlowego. Organizacja tymczasowych miejsc handlowych pozwoli na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności, co wpłynie na obciążenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Pozwoli to w przyszłości na odtworzenie hali i jej komercjalizację.

Na dzień dzisiejszy nie występują przesłanki do dokonania odpisu z tytułu utraty wartości będących w posiadaniu MIRBUD S.A. udziałów Spółki w Marywilska 44

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

13. MIRBUD S.A.

14. W okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

15.

16. Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2024– 30.06.2024

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

Na dzień sporządzania sprawozdania skład Zarządu MIRBUD S.A. nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2024r – 30.06.2024 roku uległ zmianie.

W dniu 11 lutego 2024 roku wygasła kadencja Pana Stanisława Lipca jako Członka Rady Nadzorczej.

W dniu 18 marca 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 6/2024 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pana Jerzego Łuczaka.

W dniu 21 czerwca 2024r Emitent poinformował, że otrzymał oświadczenie o rezygnacji pana Bartosza Wilczaka z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. z dniem 31 lipca 2024 roku.

w dniu 21 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 23/2024 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pana Killiona Munzele Munyama z dniem 1 sierpnia 2024 roku.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na dzień publikacji sprawozdania

Imię i nazwisko	Stanowisko
Radosław Niewiadomski	Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej.
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej
Killion Munzele Munyama	Członek Rady Nadzorczej – od 01.08.2024r.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na dzień 30.06.2024r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Radosław Niewiadomski	Przewodniczącego Rady Nadzorczej - od 14.04.2024
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej
Bartosz Wilczak	Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej – od 18.03.2024 r.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 01.12.2023)
Radosław Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej (do 30.09.2023)
Stanisław Lipiec	Członek Rady Nadzorczej (do 11.02.2024)
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej (od 30.01.2023)
Bartosz Wilczak	Członek Rady Nadzorczej (od 18.10.2023)

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

W dniu 16 lipca 2024 Spółka otrzymała oświadczenie o rezygnacji pana Sławomira Siedlarskiego z funkcji Członka Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z dniem 16 lipca 2024r.

Na posiedzeniu w dniu 17 lipca 2024r Rada Nadzorcza podjęła poniżej uchwały w przedmiocie zmian w składzie Zarządu Spółki:

Uchwałę nr XI/2024 o powołaniu do składu Zarządu pani Doroty Grzeczyńskiej.

Uchwałę nr XII/2024 o powołaniu do składu Zarządu pana Sławomira Ziółkowskiego.

Uchwałę nr XIII/2024 o powierzeniu funkcji Wiceprezes Zarządu pani Reginie Biskupskiej.

Uchwałę nr XIV/2024 o powierzeniu funkcji Prezes Zarządu pani Kai Mirgos-Kwiatkowskiej

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania

Zarząd	
Regina Biskupska	Wice Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Dorota Grzeczyńska	Członek Zarządu
Sławomir Ziółkowski	Członek Zarządu
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Prezes Zarządu

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

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

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 28.02.2024 r. powołało do składu Rady Nadzorczej Spółki na czteroletnią kadencję Panią Annę Więzowską, a Uchwała Rady Nadzorczej z dn. 08.03.2024 r. powierzyła Pani Annie Więzowskiej funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

Rada Nadzorcza	
Anna Więzowska	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 08.03.2023 r.)
Radosław Niewiadomski	Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 01.12.2023 r.)
Radosław Niewiadomski	Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

KOBYLARNIA S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

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

W dniu 28 marca 2024r uchwałą nr 2 z 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Tomasza Żuchowskiego na stanowisko Prezesa Zarządu, który funkcję tą sprawował w okresie od 07.05.2024 do 07.06.2024.

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023 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 Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 - 30.06.2024 r. nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

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

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

PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

Zarząd	
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Prezes Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Rada nadzorcza nie występuje.

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

Pani Kaja Mirgos-Kwiatkowska pełniąca od dnia 02.01.2020 r. obowiązki członka zarządu JHM DEVELOPMENT S.A, od dnia 01.08.2020 r. obowiązki członka zarządu Marywilka 44 sp. z o.o., od dnia 04.12.2023 r. obowiązki Prezesa Zarządu PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. jest córką Pana Jerzego Mirgos Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. posiadającego na dzień 30.06.2024r 37,89% akcji Emitenta.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

16.2. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2024r–30.06.2024r

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	759	0	0	0	0	0	450	1 209
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	690	0	0	0	0	0	309	999
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	684	0	0	0	0	0	37	721
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	649	0	0	0	0	0	0	649
Ewa Przybył	Prokurent	174	0	0	0	0	0	0	174
Anna Więzowska	Prokurent	390	0	0	0	0	0	110	500
Radosław Niewiadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	35	0	0	0	0	0	9	44
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	34	0	0	0	0	0	31	65
Stanisław Lipiec	Członek Rady Nadzorczej	12	0	0	0	0	0	0	12
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej	12	0	0	0	0	0	0	12
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	27
Bartosz Wilczak	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	28
RAZEM		3 493	-	-	-	-	-	946	4 439

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD
W I PÓŁROCZU 2024 R.

18. Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2023r–30.06.2023r

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	669	0	0	0	0	0	450	1 119
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	600	0	0	0	0	0	270	870
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	620	0	0	0	0	0	26	646
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	600	0	0	0	0	0	0	600
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	33	0	0	0	0	0	30	63
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	27
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	39	0	0	0	0	0	9	48
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	33	0	0	0	0	0	9	42
Stanisław Lipiec	Członek Rady Nadzorczej	20	0	0	0	0	0	0	20
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	0	18
RAZEM		2 659	-	-	-	-	-	794	3 453

W okresie od 01.01.2024-30.06.2024 r. członkowie organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących Emitenta nie otrzymywali z tytułu pełnionej funkcji, nagród lub korzyści z wyjątkiem wynagrodzeń wskazanych w tabeli powyżej.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 r i 01.01.2023 - 30.06.2023 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–30.06.2024r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	865	0	0	0	0	865
Rada Nadzorcza	24	0	0	0	0	24
Łącznie	889	0	0	0	0	889

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–30.06.2023r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	824	0	0	0	0	824
Rada Nadzorcza	27	0	0	0	0	27
Łącznie	851	0	0	0	0	851

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 i 01.01.2023 – 30.06.2023 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01–30.06.2024r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 648	0	0	0	0	1 648
Rada Nadzorcza	28	0	0	0	0	28
Łącznie	1 676	0	0	0	0	1 676

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01–30.06.2023r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 536	0	0	0	0	1 536
Rada Nadzorcza	28	0	0	0	0	28
Łącznie	1 564	0	0	0	0	1 564

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 i 01.01.2023– 30.06.2023 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024–30.06.2024 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 035	0	0	0	0	1 035
Rada Nadzorcza	41	0	0	0	0	41
Łącznie	1 076	0	0	0	0	1 076

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023–30.06.2023 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	904	0	0	0	0	904
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
Łącznie	944	0	0	0	0	944

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w PDC INDUSTRIAL CENTER 217 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2024 – 30.06.2024 i 01.01.2023– 30.06.2023 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PDC INDUSTRIAL CENTER 217 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024–30.06.2024 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	3	0	0	0	0	3
Rada Nadzorcza	0	0	0	0	0	0
Łącznie	3	0	0	0	0	3

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PDC INDUSTRIAL CENTER 217 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023–30.06.2023 r.

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

18.1.1. 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.

18.1.2. 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 30.06.2024 r. Spółki z Grupy nie posiadały zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących oraz zobowiązań związanych z tymi emeryturami.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

18.3. 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.

18.4. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2024r. i na dzień 31.12.2023r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2024 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	417	150
KOBYLARNIA S.A.	368	100
JHM DEVELOPMENT S.A.	31	15
Marywilska 44 Sp. z o.o.	11	-
PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	2	-
ТОВ «МІРБУД»	-	-

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2023 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	427	156
KOBYLARNIA S.A.	379	94
JHM DEVELOPMENT S.A.	29	16
Marywilska 44 Sp. z o.o.	11	-
PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	2	-
ТОВ «МІРБУД»	-	-

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

18.5. Polityka różnorodności

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

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

W dniu 29.12.2022 r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, adres: 03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną pod numerem KRS 0000327377 w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpisaną pod numerem 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowy na przeprowadzenie:

- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. – kwota wynagrodzenia 20,0 tys. zł netto;
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r. – kwota wynagrodzenia 22,0 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. – kwota wynagrodzenia 20,0 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r. – kwota wynagrodzenia 22,0 tys. zł netto.

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

W dniu 01.08.2024r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, adres: 03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną pod numerem KRS 0000327377 w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpisaną pod numerem 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowy na przeprowadzenie:

- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r. – kwota wynagrodzenia 45,2 tys. zł netto;
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r. – kwota wynagrodzenia 55,4 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r. – kwota wynagrodzenia 34,6 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r. – kwota wynagrodzenia 38,4 tys. zł netto.
- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2024 – 30.06.2024 r. – kwota wynagrodzenia 22,6 tys. zł netto;
- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2025 – 30.06.2025 r. – kwota wynagrodzenia 27,7 tys. zł netto;
- przegląd skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2024 – 30.06.2024 r. – kwota wynagrodzenia 17,30 tys. zł netto;
- przegląd skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2025 – 30.06.2025 r. – kwota wynagrodzenia 19,20 tys. zł netto;

Wyboru firmy audytorskiej spośród firm zarekomendowanych przez komitet audytu dokonała Rada Nadzorcza na podstawie uchwały XI/2024 z dnia 24 maja 2024 r.

W dniu 18.04.2024 r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, adres: 03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną pod numerem KRS 0000327377 w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpisaną pod numerem 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowy na usługę polegającą na ocenie sprawozdania o wynagrodzeniach w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku – wynagrodzenie 5,0 tys zł netto.

W okresie 01.01.2024 - 30.06.2024 r. wynagrodzenie wypłacone przez Spółki z Grupy MIRBUD biegłym rewidentom wyniosło 136 tys. zł.

W okresie 01.01.2024-30.06.2024r Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych niedozwolonych usług na rzecz Spółki.

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

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

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

Na dzień 30.06.2024 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 3 742 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 30.06.2024 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 1 140 tys. zł.

W okresie objętym niniejszym raportem toczyły się istotne postępowania dotyczące wierzytelności 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 Bołkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.06.2024 r. wyniosła 81 373 tys. zł.

19. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH

Grupa Kapitałowa MIRBUD sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych opublikowane łącznie ze sprawozdaniem finansowym za rok 2023.

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

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

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. Spółka MIRBUD S.A. podlegała zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021), które zostały przyjęte Uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 29 marca 2021 r.

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

Spółka MIRBUD S.A. poinformowała o stosowaniu poszczególnych zasad ładu korporacyjnego Raportem z dnia 28.07.2021 r. przekazanym przez system EBI. 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.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

