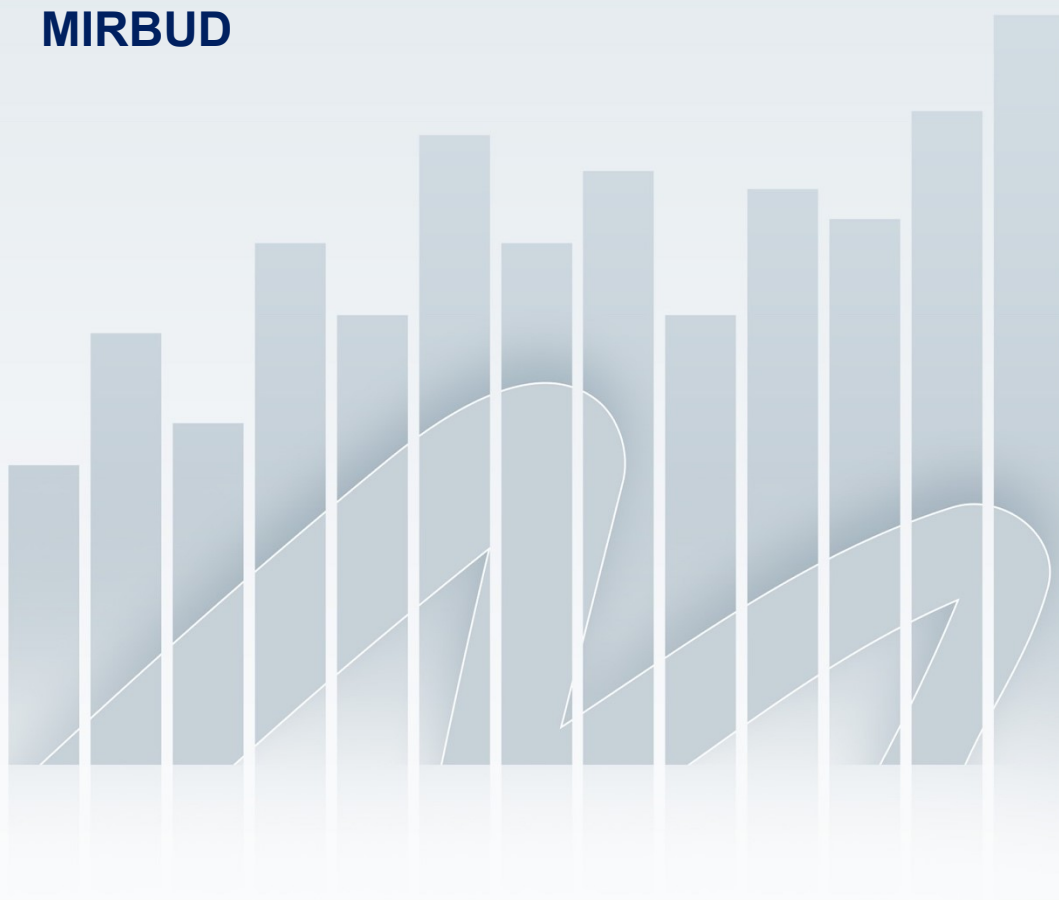


# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI za okres 01.01.2023 - 30.06.2023

GRUPA KAPITAŁOWA  
**MIRBUD**



**mirbud**<sup>®</sup>

## 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 30.06.2023 r. i 31.12.2022r .....	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.....	34
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2023 r. ....	40
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, oraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	40
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu.....	48
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	49
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
4.11	Czynniki ryzyka .....	62
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	76
4.10.1.	Kredyty i pożyczki .....	76
4.10.2.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji .....	81
4.10.3.	Pożyczki udzielone .....	82
4.10.4.	Poręczenia i gwarancje.....	82
4.11.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji.....	86
4.12.	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.....	86
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY .....	86
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	86

5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	87
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	89
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.....	89
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.....	89
8.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE.....	90
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU .....	90
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	91
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	91
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....	94
12.1.	Akcjonariat .....	94
12.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r. ....	94
12.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych .....	94
12.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy.....	94
12.1.4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta .....	98
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 .....	99
12.1.6.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	99
12.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2023 r... ..	99
12.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.....	99
12.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	99
12.5.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy MIRBUD S.A. ....	102

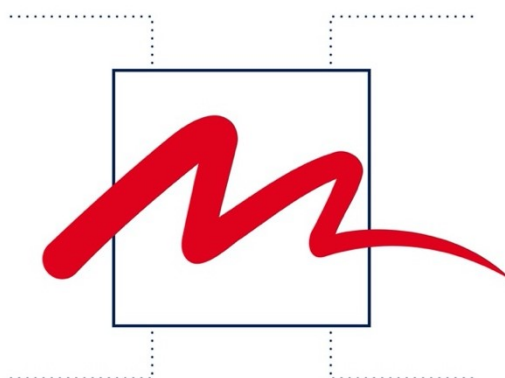
12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	103
12.6.1. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie;.....	106
12.6.2. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, .....	106
12.7. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A. ....	107
12.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki .....	107
12.9. Pracownicy.....	107
12.10. Polityka różnorodności.....	107
12.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych .....	107
12.12. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki.....	109
13. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH.....	110
14. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	110
14.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.....	110
14.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady	110

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego 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 01.01.2023r. do 30.06.2023r.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

### 2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

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

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

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

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

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

## Podstawowe dane spółki dominującej

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



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



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



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



<b>Pełna nazwa jednostki:</b>	<b>MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.</b>
<b>Siedziba jednostki:</b>	Warszawa
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>NIP:</b>	524-271-14-28
<b>REGON:</b>	142434636
<b>Dane adresowe:</b>	ul. Marywilka 44, 03-042 Warszawa
<b>tel/fax</b>	+48(22) 423-10-00
<b>Poczta elektroniczna:</b>	sekretariat@marywilka44.com
<b>Strona internetowa:</b>	www.marywilka44.com
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska

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

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

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

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

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

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

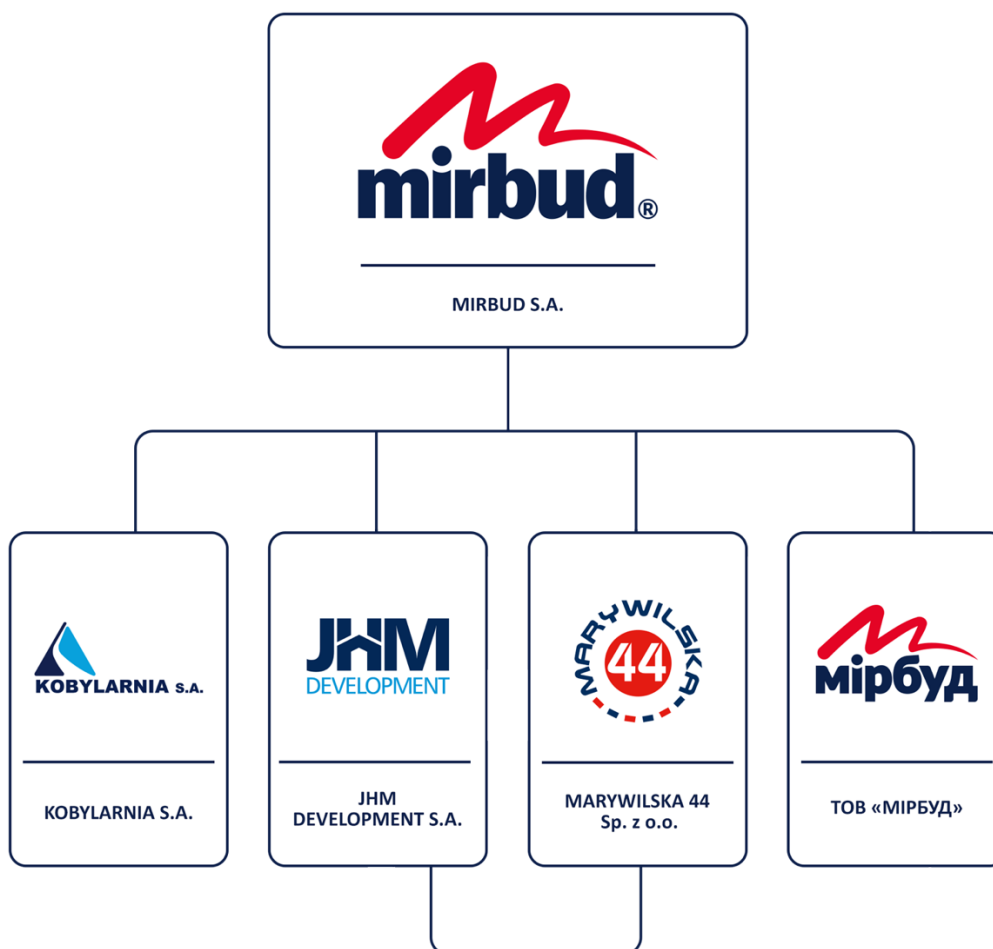


<b>Pełna nazwa jednostki:</b>	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)</b>
<b>Siedziba jednostki:</b>	Kijów
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>NIP:</b>	418873426552
<b>REGON (Kod ЄДРПОУ):</b>	41887344
<b>Dane adresowe:</b>	ul. Bratysławska 14B,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

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o.o. jest obecnie w upadłości, JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy nie sprawuje kontroli nad spółką HAKAMORE. Kontrolę nad spółką sprawuje syndyk masy upadłości.

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2023 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 30.06.2023 r.

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

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia z dnia 30.06.2023 r. wynosił 265.94,99 zł wg kursu średniego NBP 31.12.2022 r. wynosił 299.121,30 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2023 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2023 r.

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

## 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:

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

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

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

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

## JHM DEVELOPMENT S.A.



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

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

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

## MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



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

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

## 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 pierwszym półroczu 2023 roku Spółka nie prowadziła aktywnej działalności na terenie Ukrainy.



Ilustracja: Struktura geograficzna Grupy Kapitałowej MIRBUD w Polsce.



### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2023 r. i 31.12.2022r

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30.06.2023 r. i 31 grudnia 2022 r. w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2023	% udział w całości aktywów	31.12.2022	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>755 627</b>	<b>34,4%</b>	<b>729 720</b>	<b>32,5%</b>	<b>25 907</b>	<b>4%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	174 108	7,9%	170 466	7,6%	3 642	2%
Nieruchomości inwestycyjne	480 985	21,9%	489 014	21,8%	- 8 029	0%
Wartości niematerialne	5 056	0,2%	5 261	0,2%	- 205	-4%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	35 061	1,6%	10 969	0,5%	24 092	220%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0,0%		0,0%	-	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	2 968	0,1%	3 996	0,2%	-1 029	-26%
aktywa biologiczne		0,0%		0,0%	-	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 450	2,6%	50 014	2,2%	7 436	15%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		0,0%		0,0%	-	0%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 442 267</b>	<b>65,6%</b>	<b>1 518 326</b>	<b>67,5%</b>	<b>-76 059</b>	<b>-5%</b>
Zapasy	454 232	20,7%	392 911	17,5%	61 321	16%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	2 444	0,1%		0,0%	2 444	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	747 741	34,0%	577 694	25,7%	170 047	29%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	40 132	1,8%	40 161	1,8%	-29	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	197 718	9,0%	507 560	22,6%	-309 842	-61%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane		0,0%		0,0%	0	0%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0,0%		0,0%	0	
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>2 197 894</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 248 046</b>	<b>100,0%</b>	<b>-50 152</b>	<b>-2%</b>

Na dzień 30.06.2023 r. w porównaniu do końca roku 2022 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD uległa zmianom.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2023 r. 66% aktywów Grupy ogółem (spadek udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 2 p.p. względem końca roku 2022).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 34% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 8,3 p.p. w stosunku do roku 2022), zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne gotowe i w budowie w Spółce JHM DEVELOPMENT

S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 3,2 p.p. w porównaniu z rokiem 2022 i stanowi 20,7% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 9% aktywów Grupy. (spadek udziału o 13,2 p.p. w aktywach Grupy).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2023 r. 34,4% całości aktywów Grupy MIRBUD (wzrost o ok. 2 p.p. w stosunku do końca 2022 r.).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 7,9% aktywów (udział w sumie bilansowej bez znaczących zmiany) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Targowego Marywilska 44, marketu NOMI i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumi i hale magazynowo-logistyczne w Ostródzie stanowiące 22% aktywów ogółem (udział w sumie bilansowej bez znaczących zmiany).

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- zakupem przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. środków transportu i maszyn i urządzeń w leasingu za kwotę ponad 5,2 mln zł;
- znacznym wydłużeniem się okresu rozliczeń kontraktów w segmencie przemysłowo-magazynowym zawieranych ze Spółkami z Grupy Panattoni.
- wzrostem o ok. 61,0 mln zł zapasów głównie na skutek postępu prac budowlanych na realizowanych przez spółki JHM DEVELOPMENT S.A. inwestycjach deweloperskich (wzrost w I półroczu 2023r wartości: półproduktów i produktów w toku o ponad 52 mln zł),
- sukcesywnym rozliczaniem przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. zaliczek otrzymanych na realizację kontraktów drogowych, w tym: budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, tzw. obejście Węgierskiej Górki, budowa fragmentu autostrady A-1; Budowa autostrady A18 odcinek 2, Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, Zaprojektowanie drogi i budowa S11 Koszalin-Szczecinek; (wartość rozliczonych w I półroczu 2023 zaliczek na roboty budowlane drogowe 54 mln zł , pozostało do rozliczenia 123 mln zł)
- zakupem akcji TORPOL S.A. za kwotę 24 mln zł

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30.06.2023 i 31 grudnia 2022 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2023	% udział w całości pasywów	31.12.2022	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>686 932</b>	<b>31%</b>	<b>681 990</b>	<b>30%</b>	<b>4 942</b>	<b>1%</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	0%	9 174	0%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	28 796	1%	119 195	5%	-90 399	-76%
Pozostałe kapitały	648 962	30%	553 621	25%	95 341	17%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	#DZIEL/0!
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>562 333</b>	<b>26%</b>	<b>648 599</b>	<b>29%</b>	<b>-86 266</b>	<b>-13%</b>
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 136	2%	34 497	2%	16 639	48%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	7 820	0%	7 433	0%	387	5%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	359 390	16%	395 325	18%	-35 935	-9%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	143 987	7%	211 344	9%	-67 357	-32%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane		0%		0%	0	0%
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>948 629</b>	<b>43%</b>	<b>917 457</b>	<b>41%</b>	<b>31 172</b>	<b>3%</b>
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	7 982	0%	4 596	0%	3 386	74%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	83 817	4%	53 012	2%	30 805	58%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	855 654	39%	847 200	38%	8 454	1%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	77	0%	11 629	1%	-11 552	-99%
inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	1 099	0%	1 020	0%	79	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 197 894</b>	<b>100%</b>	<b>2 248 046</b>	<b>100%</b>	<b>-50 152</b>	<b>-2,2%</b>

W I półroczu 2023 r. struktura pasywów nie uległa znaczącym zmianom. Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 31% finansowana ze środków własnych, natomiast w 69% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 26% (spadek udziału w stosunku do 2022 r. o 3 p.p.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zwiększeniu o 2 p.p. względem roku 2022 i kształtował się na poziomie 43%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- częściowej spłaty pozostałych kredytów długoterminowych i pożyczki w ARP S.A.
- podwyższeniem sald kredytów deweloperskich o 22 mln zł w wyniku zaawansowania realizowanych budów deweloperskich i spowolnionej sprzedaży mieszkań ( zmniejszenie kwot wpłacania przez nabywców zaliczek w trakcie trwania inwestycji budowlanych)
- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za łączną kwotę ok 5,2 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych;
- sukcesywnego rozliczania przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A zaliczek otrzymanych od GDDKiA na realizację kontraktów drogowych;(wartość rozliczonych w I półroczu 2023r. zaliczek na roboty budowlane drogowe 54 mln zł , pozostało do rozliczenia 123 mln zł)
- utrzymaniem się wysokiego poziomu zobowiązań handlowych spowodowanym skalą działalności w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji);
- zapadalności kredytu MIRBUD S.A. w BOS w kwocie 35 mln zł w październiku 2023 r. (Spółka planuje rolować zobowiązanie okres 24 lub 36 m-czny

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2023r do 30.06.2023r od 01.01.2022r do 31.12.2022r w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2023 do 30.06.2023	Rentowność	Okres od 01.01.2022 do 30.06.2022	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	1 195 181	-----	1 351 089	-----	-155 908	-12%
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	100 112	8,38%	102 846	7,61%	-2 734	-3%
<b>Zysk operacyjny EBIT</b>	57 995	4,85%	65 432	4,84%	-7 437	-11%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	36 964	3,09%	54 437	4,03%	-17 473	-32%
<b>Zysk netto</b>	28 796	2,41%	39 500	2,92%	-10 704	-27%

W I półroczu 2023 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 12% niższe niż w analogicznym okresie 2022 roku, co wynikało głównie z spadku przychodów ze sprzedaży z działalności budowlano – montażowej w segmencie budynków przemysłowych i usługowych oraz działalności deweloperskiej. Rentowność ze sprzedaży w tym okresie wzrosła o 0,77 p.p. w stosunku do roku 2022, natomiast rentowność netto była niższa o 0,51 p.p.

Na poziom wyniku ze sprzedaży w latach 2022- 2023 wpływ miała również zmiana ujęcia przez MARYWILSKA 44 sp. z o.o. rozliczania kosztów dotyczących wieloletnich umów dzierżawy gruntów położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej. Od początku 2021 r. Spółka ujmuje koszty wynikające z tych umów zgodnie z MSSF 16 Leasing. Tym samym od początku 2021 r. opłaty wynikające z tych umów kwalifikowane są jako koszty pozostałej działalności operacyjnej (w części jaką stanowi wartość odpisów aktualizujących nieruchomości inwestycyjne – dzierżawione nieruchomości kwalifikowane są jak nieruchomości inwestycyjne) oraz jako koszty finansowe (w części dotyczącej części odsetkowej raty leasingowej).

Spółki z Grupy osiągnęły dodatni wynik finansowy wypracowany głównie w oparciu o nowo realizowane kontrakty budowlane.

Na poziom rentowności spółek z Grupy w IH 2023 r. wpływ miały:

- wzrost r/r rentowności w każdym segmencie działalności budowlano – montażowej, z uwagi na wychłodzenie się gospodarki, związaną z tym stabilizację i spadki cen niektórych asortymentów materiałów i usług budowlanych.
- brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie w planowanym terminie dla inwestycji w Zakopanym dla której zawarła 177 umów przedwstępnych/deweloperskich
- obniżenie przychodów ze sprzedaży w segmencie deweloperskim wynikające osłabionej koniunktury oraz z harmonogramu realizowanych inwestycji deweloperskich oraz zmiany koniunktury na rynku mieszkaniowym;
- wzrost kosztów finansowych związany z poziomem stóp procentowych i zwiększonym wykorzystaniem kredytów deweloperskich i obrotowych

### 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 69% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

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

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	30.06.2023	31.12.2022
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> <b>Zobowiązania ogółem / Aktywa</b>	0,69	0,70
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b> <b>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</b>	0,26	0,29
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b> <b>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</b>	0,43	0,41
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> <b>Zobowiązania / Kapitał własny</b>	2,20	2,30

W raportowanym okresie poziom zadłużenia spadł o 1%, zmianie uległa również jego struktura (spadł o 3 p.p. udział zadłużenia długoterminowego a wzrósł udział zadłużenia krótkoterminowego) co wynikało z:

- utrzymania się poziomu zobowiązań handlowych w wyniku utrzymania skali działalności głównie w segmencie budowlano – montażowym (przejście dużych projektów drogowych w fazę zaawansowanej realizacji);
- zapadalności kredytu w BOS S.A. w kwocie 35 mln zł w październiku 2023 r. (Spółka planuje rolować zobowiązanie okres 24 lub 36 m-czny);
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych;
- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za łączną kwotę ok 5,2 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych.

Na poziom i strukturę zadłużenia Grupy w perspektywie roku 2023 wpływ będzie miał termin regulowania należności przez Spółki z Grupy Panattoni, skala nowych inwestycji deweloperskich (np. inwestycje w Bydgoszczy, Łodzi czy Poznaniu) oraz wdrażana strategia finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2023	31.12.2022
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>		
<b>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</b>	1,52	1,65
<b>Wskaźnik przyspieszonej płynności</b>		
<b>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</b>	1,04	1,23
<b>Wskaźnik płynności środków pieniężnych</b>		
<b>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</b>	0,21	0,55

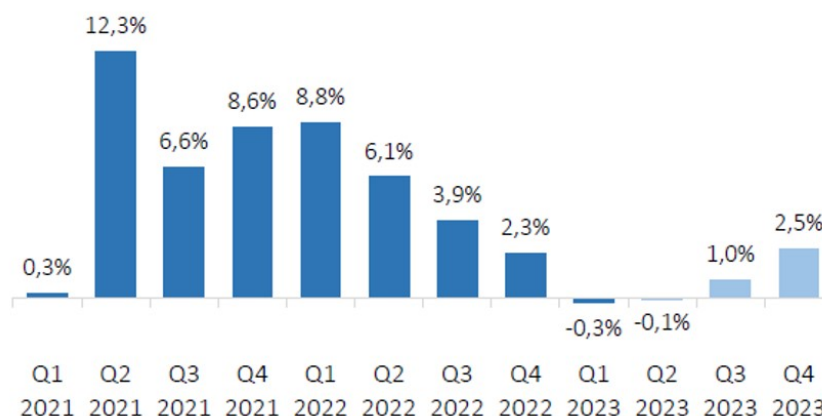
Płynność Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2023 roku w porównaniu 31.12.2022r uległa obniżeniu jednak nadal znajduje się na dobrym poziomie.

## 4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 4.1. Charakterystyka rynku

Według wstępnego szacunku GUS w I kwartale 2023 r. PKB Polski zwiększył się o 3,8 proc. w porównaniu z poprzednim, w skali roku natomiast miał miejsce spadek o 0,3 proc. Dane o aktywności ekonomicznej za czerwiec wskazują na kontynuację hamowania polskiej gospodarki. W ujęciu realnym wartość produkcji sprzedanej przemysłu zmalała o 1,4 proc. r/r (wobec spadku o 3,2 proc. r/r w maju), a wartość sprzedaży detalicznej skurczyła się o 4,7 proc. (wobec spadku o 6,8 proc. w maju). Słabe dane za kwiecień i maj wskazują na oczekiwany słaby odczyt dynamiki PKB za II kw. 2023 r., który podobnie jak w I kw. br. przyjąć może wartości ujemne (-0,1 proc.). Prognozy dynamiki PKB na II półrocze zakładają natomiast stopniową poprawę tempa rozwoju gospodarki. W ocenie GUS w 2023 r. czeka nas niski wzrost PKB przy wysokim poziomie inflacji. Na koniec pierwszego półrocza br. konsensus prognoz dynamiki PKB utrzymał się na poziomie 1 proc. Głównymi przesłankami przemawiającymi za większym optymizmem ekonomistów są: lepsza od oczekiwań dynamika PKB w I kw. br., wyraźna korekta cenowa na rynku surowców energetycznych, początek ożywienia na rynku kredytów mieszkaniowych, konieczność zakończenia do końca 2023 r. wydatkowania inwestycji unijnych z budżetu 2014-2020, a także oczekiwany w II półroczu znaczący spadek inflacji (nie tylko konsumpcyjnej, ale szczególnie cen w przemyśle).

Wykres: Dynamika polskiego PKB (% r/r)



Źródło: Spectis na podstawie IHS Markit i GUS

Po pierwszych pięciu miesiącach br. realna dynamika produkcji budowlanej wyniosła 3,7 proc. z perspektywą spadków w dalszej części roku. Sytuacja w sektorze nie jest jednorodna, po 1,2 proc. wzroście w kwietniu, w maju odnotowano 0,7 proc. spadek produkcji budowlanej. Na majową korektę złożyły się: zwyżka o 9,1 proc. w gronie wykonawców inżynierskich, wzrost o 0,9 proc. w segmencie wykonawców specjalistycznych oraz aż 12,2 proc. spadek wśród firm wznoszących budynki.

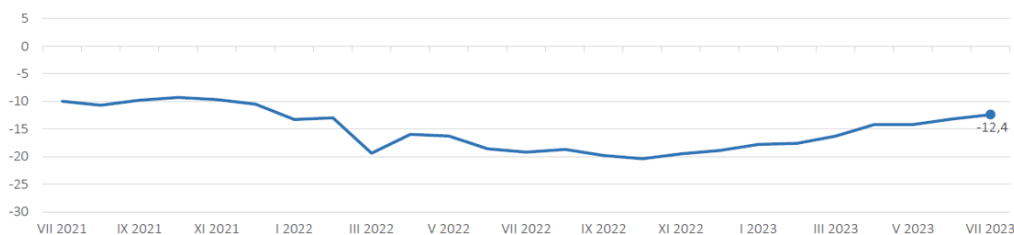


Potwierdzeniem pogarszającej się sytuacji w budownictwie jest słabnąca dynamika w obszarze zamówień publicznych na roboty budowlane. Dane wskazują na wzrosty liczby ogłoszonych (już tylko o 0,5 proc. rok do roku) i rozstrzygniętych (4 proc. rok do roku) przetargów w Biuletynie Zamówień Publicznych. W przypadku większych przetargów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej TED notowany jest 7 proc. spadek liczby ogłoszonych przetargów oraz 6 proc. wzrost liczby rozstrzygniętych przetargów. Z najnowszych danych wynika więc, że dynamika rynku zamówień publicznych stopniowo wyhamowuje.

Panująca dekoniunktura sprawia, że maleje liczba nowych zleceń, które zapewniłyby stabilny strumień pieniędzy na pokrycie wysokich kosztów utrzymania. Powyższe skutkuje spadkiem przychodów firm budowlanych. Sytuacja ta prowadzi do ostrej konkurencji cenowej, co wpływać może negatywnie na rentowność prowadzonej działalności w najbliższych latach. Według danych GUS w lipcu 2023 r. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury znalazł się na poziomie minus 7,9 (przed miesiącem minus 9,7), co mogłoby wskazywać na poprawę sytuacji w branży. Mimo to, w branży wciąż przeważa pesymizm, co przekłada się na odkładanie w czasie decyzji inwestycyjnych.

W lipcu br. odsezonowany wskaźnik koniunktury w budownictwie wzrósł do -12,4 pkt, co jest najlepszym wynikiem od 18 miesięcy. W pierwszym półroczu odnotowano 331 upadłości firm budowlanych, co oznacza wzrost o blisko 160 proc. w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w całej gospodarce 142 proc.). Za tak znaczący przyrost liczby upadłości odpowiadają przede wszystkim małe podmioty.

Wykres: Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie (pkt.), dane wyrównane sezonowo



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Zgodnie z prognozami w bieżącym roku w sektorze budowlanym nastąpiła kumulacja wyzwań i problemów, na które składają się: presja płacowa, wysokie ceny energii i materiałów budowlanych, negatywne skutki wojny w Ukrainie, inflacja, stopy procentowe, czy niepewność i zapaść popytu sektora mieszkaniowego. Sytuacja ta skutkuje spadkiem liczby zleceń, firmom coraz trudniej jest pozyskiwać zamówienia, a branża z niecierpliwością oczekuje na unijne środki i publiczne budżety na kolejne inwestycje.

Z badań przeprowadzonych przez CAS<sup>1</sup> wynika, iż w okresie od I kw. 2023 r. do II kw. 2023 r. rzeczywiste koszty realizacji projektów budowlanych wzrosły dla budownictwa ogółem średnio o 1,01 proc., w tym w szczególności dla: sektora infrastruktury drogowej o 1,94 proc., sektora infrastruktury kolejowej -0,14 proc. i sektora budownictwa kubaturowego o 0,52 proc. W II kw. 2023 r. rzeczywiste koszty pozyskania czynników produkcji uległy następującym zmianom: robocizna - wzrost o 2,67 proc., materiały - wzrost o 0,44proc i sprzęt - wzrost o 1,67 proc.

<sup>1</sup> Customer Specific Article

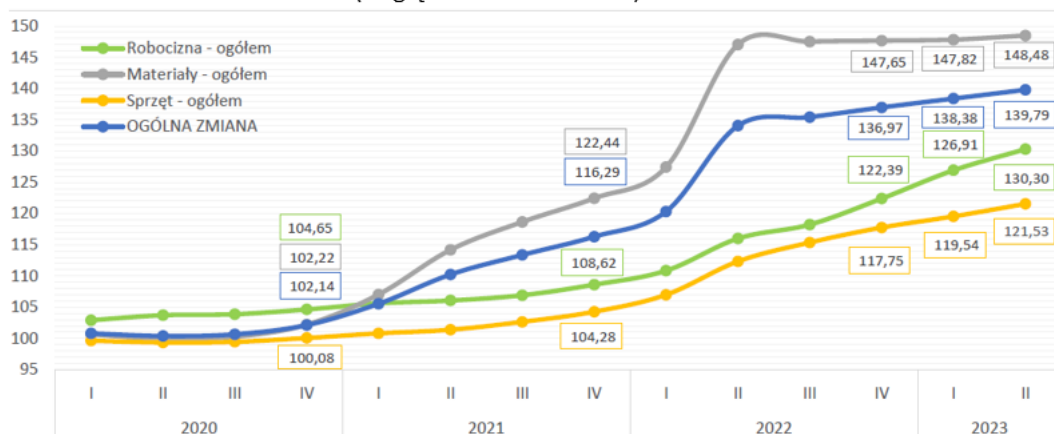
Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw zwiększyło się w czerwcu br. o 11,9 proc. (wobec 12,2 proc. w maju). Dynamika wynagrodzeń w budownictwie pozostała wyraźnie niższa i wyniosła tylko 7,5 proc., co powodowane jest dekoniunkturą wśród firm specjalizujących się we wznoszeniu budynków (spadek wynagrodzeń o 3,2 proc. rok do roku), podczas gdy wśród firm inżynierskich i specjalistycznych płace rosną w tempie dwucyfrowym. Dynamika zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw w maju br. spowolniła do 0,5 proc. W samym budownictwie zatrudnienie spadło o 1,1 proc. W najbliższych miesiącach oczekuje się stabilizacji dynamiki zatrudnienia w tym sektorze. Na koniec czerwca stopa bezrobocia rejestrowanego obniżyła się o 0,1 p.p. do 5 proc., co jest najniższym odczytem czerwcowym w historii III RP. Oznacza to, że rynek pracy pozostaje odporny na spowolnienie gospodarcze.

Na ogólny spadek koniunktury w budownictwie wskazuje również spadek produkcji podstawowych materiałów budowlanych. Po blisko 21 proc. spadku w kwietniu br. w czerwcu rynek cementu odnotował spadek produkcji o 18 proc. rok do roku, a o 19 proc. zmniejszyła się produkcja masy betonowej. Jednocześnie nastąpiła stabilizacja cen materiałów strategicznych, mimo to ich poziom jest wciąż wysoki. W II kw. 2023 r. ceny materiałów w porównaniu rok do roku pozostały na bardzo zbliżonym poziomie, co wskazywać może na stabilizację cen po bardzo dynamicznych zmianach, które miały miejsce w II kw. 2022 r. i wynikały przede wszystkim z sytuacji związanej z wojną w Ukrainie. Jednakże ceny i trendy dotyczące poszczególnych materiałów nadal wykazują znaczną dynamikę, co wskazuje, że rynek pozostaje nadal niestabilny. Wzrost cen wyrobów budowlanych, może być wynikiem możliwych wzrostów cen energii, emisji czy gazu. W lipcu obserwować możemy rosnący trend ceny ropy naftowej, na koniec miesiąca notowania ropy Brent na giełdzie w Londynie zbliżyły się do poziomu 85 USD.

W związku z niestabilną sytuacją geopolityczną, w marcu 2022 ceny stali budowlanej osiągnęły rekordową cenę około 9500 zł/tonę. Za pręty żebrowane trzeba było zapłacić od 7700 zł do 8000 zł netto (od 9500 do ok. 9900 zł/t brutto). Począwszy od końca lutego 2023 r. zaobserwować można stabilizację i tylko nieznaczne wahania cen stali. Lipiec br. to kolejny miesiąc bez znacznych wzrostów cen. W lipcu br. ceny tego materiału utrzymywały się na zbliżonym poziomie, za tonę trzeba było zapłacić od 2770 do 2970 zł.

Średni wzrost kosztów pozyskania materiałów ogółem w II kwartale 2023 r. był prawie niezauważalny, wynosząc 0,44 proc., koszty pracy sprzętu wzrosły o 1,67 proc., zaś koszty robocizny o 2,67 proc. Wzrost kosztów pozyskania materiałów był odczuwalny w sektorze infrastruktury drogowej - średni wzrost 1,82 proc. W sektorze infrastruktury kolejowej koszt materiałów spadł o 1,07 proc., natomiast w budownictwie kubaturowym pozyskanie materiałów również zaliczyło spadek o 0,42 proc.

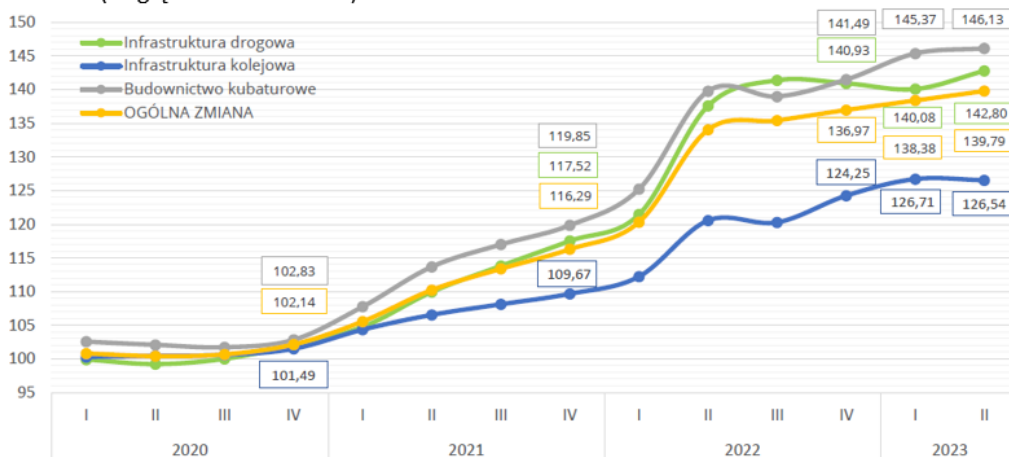
Wykres: Zmiana kosztu RMS dla wszystkich sektorów ogółem wg analizy CAS w okresie I kw. 2020 r. – II kw. 2023 r. (względem IV kw. 2019 r.)



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

Należy zauważyć, że w II kw. 2023 r. ceny materiałów budowlanych w porównaniu rok do roku, czyli do I kw. 2022 r. pozostały na bardzo zbliżonym poziomie +0,99 proc. Może to wskazywać na trwałą stabilizację cen w materiałach budowlanych po bardzo dynamicznych zmianach, które miały miejsce w II kw. 2022 r. i wynikały przede wszystkim z sytuacji związanej z wojną w Ukrainie.

Wykres: Zmiana kosztów w sektorach wg analizy CAS w okresie I kw. 2020 – II kw. 2023 (względem IV kw. 2019)



Źródło: [Contract Advisory Services](#), „Raport o kosztach w budownictwie”

W przypadku firm budujących drogi podstawową barierą funkcjonowania również stają się rosnące koszty realizowanych inwestycji. Według badań Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa i Ogólnopolskiej Izby Gospodarczej Drogownictwa podniesienie waloryzacji umów na realizację kontraktów drogowych dla GDDKiA z 5 do 10 procent jest już niewystarczające. Około jedna trzecia firm ponosi straty na niektórych tego rodzaju kontraktach. Według szacunków przedstawicieli branży realny wzrost kosztów wynosi pomiędzy 18 a 45 proc. zależnie od kontraktu pozyskanego w latach 2020-2022<sup>2</sup>. Przyczyną tego stanu rzeczy są zarówno wzrost cen paliw i energii, jak również rosnące koszty pracy i finansowania. Na drogach i kolei funkcjonują bardzo nisko osadzone limity, po których przekroczeniu wzrost kosztów "zjada" założoną marżę.

Ratunkiem przed zaistniałą sytuacją i możliwymi upadłościami jest, według PZPB i OIGD, podniesienie limitu waloryzacji do 20 proc., co wymagałoby decyzji rządu. Znacznie gorzej przedstawia się sytuacja firm realizujących projekty samorządowe, gdzie zdecydowana większość umów nie była objęta klauzulami waloryzacyjnymi.

<sup>2</sup> PZPB „Wybrane aspekty funkcjonowania segmentu budownictwa drogowego” (marzec 2023)

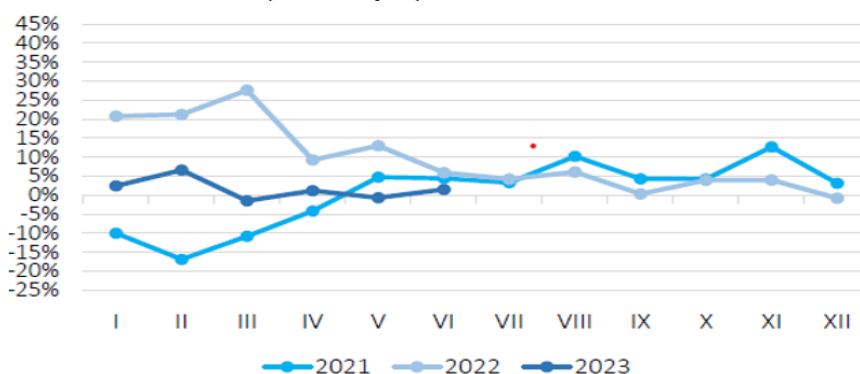
## Segment budowlano – montażowy

W czerwcu br. wyniki w budownictwie były nieco słabsze od oczekiwań. Na koniec pierwszego półrocza br. produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 1,5 proc. rok do roku wobec spadku o 0,7 proc. rok do roku w maju. Odnotowana poprawa wynikała głównie jednak z niskiej bazy odniesienia, tj. spadku produkcji w czerwcu 2022 r. W ujęciu miesięcznym produkcja budowlana po raz kolejny obniżyła się, zamykając spadkiem cały II kw.

W samym czerwcu nieznacznie poprawiły się wyniki produkcji w firmach specjalizujących się we wznoszeniu budynków, choć w tym przypadku poprawa oznacza ograniczenie skali rocznego spadku produkcji (-5,7 proc. rok do roku wobec -12,2 proc. w maju br.). W czerwcu br., po majowym wzroście ponownie lekko obniżyła się z kolei dynamika produkcji w przedsiębiorstwach, dla których główną formą działalności jest budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej (tj. powiązanych z inwestycjami infrastrukturalnymi), W tej grupie firm dynamika produkcji obniżyła się do +5,9 proc. rok do roku z 9,1 proc. rok do roku w maju br.

Ze względu na etapowość procesu i dużą skalę inwestycji (szczególnie infrastrukturalnych) wysoką zmiennością z miesiąca na miesiąc charakteryzuje się produkcja budowlano-montażowa. Z tego też względu, niezależnie od słabszego wyniku produkcji w czerwcu br. prognozuje się wzrost produkcji w III kw. w kierunku 5 proc. rok do roku oraz do 5 proc. – 10 proc. w IV kw. Przy założeniu stabilnych wyników produkcji w kolejnych miesiącach, silniejsza poprawa rocznej dynamiki będzie w sporym stopniu wynikała z niższych baz odniesienia.

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



Źródło: [Spectis](#) na podstawie danych GUS

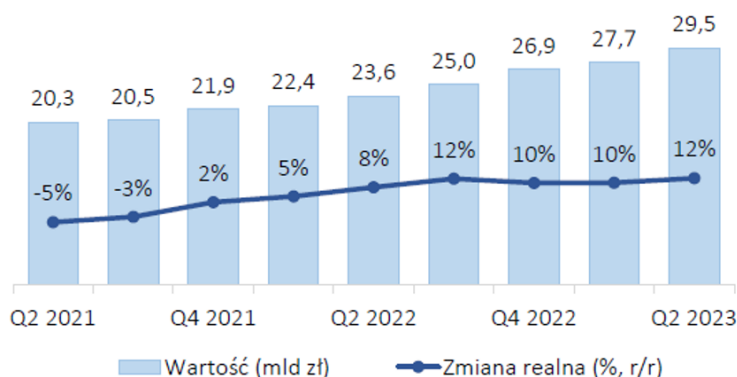
W branży budowy budynków ma obecnie miejsce bardzo wyraźne osłabienie koniunktury – w I kw. 2023 r. produkcja budowlano-montażowa była niższa o 6,4 proc. rok do roku. Osłabienie aktywności uwidoczniło się już pod koniec 2022 r. W IV kw. 2022 r. dynamika produkcji budowlano-montażowej obniżyła się do 0,3 proc. rok do roku wobec średniej dynamiki na poziomie 26 proc. rok do roku w pierwszych trzech kwartałach roku. Osłabienie aktywności w tym obszarze było przede wszystkim wynikiem pogorszenia koniunktury w segmencie mieszkaniowym, gdzie w następstwie wzrostu stóp procentowych oraz zaostrzenia regulacji ostrożnościowych zmniejszyła się dostępność kredytów hipotecznych i załamała się ich sprzedaż (45 mld zł w 2022 r. wobec 90 mld zł w 2021 r.). Według szacunków GUS na koniec maja 2023 r. w budowie, we wszystkich rodzajach budownictwa, było niecałe 809 tys. mieszkań – o 7,7 proc. mniej niż w tym samym okresie poprzedniego roku. Liczba mieszkań w budowie w ujęciu rok do roku zmniejsza się od sierpnia 2022 r.

Lepiej przedstawia się sytuacja w segmencie budynków komercyjnych. W I kw. 2023 r. produkcja budowlano-montażowa w segmencie budynków niemieszkalnych wzrosła o 7,6 proc. rok do roku po spadku w IV kw. 2022 r. o 6,5 proc. rok do roku. Sytuacja jest jednak zróżnicowana w zależności od kategorii budynków. Najszybszy wzrost produkcji (ok. 40 proc. rok do roku) odnotowany został w kategorii budynków hotelowych oraz budynków transportu i łączności. Obie te kategorie w 2022 r. zanotowały jednak wyraźny 15-20-procentowy spadek produkcji. W I kw. wzrosła też produkcja w kategorii budynków handlowych oraz przemysłowych i magazynowych – wzrosty w tych kategoriach były nieznaczne – wyraźnie wolniejsze niż w I poł. 2022 r. Bardzo wyraźny regres utrzymuje się natomiast w segmencie biurowym, gdzie wartość produkcji w I kw. 2023 r. zmniejszyła się o 15 proc. rok do roku. To już szósty kwartał z rzędu, gdzie produkcja w ujęciu rok do roku spadała. Segment biurowy wciąż silnie odczuwa efekty pandemicznego ograniczenia pracy biurowej, na który nałożyła się duża podaż nowej powierzchni przekazywana w latach wcześniejszych.<sup>3</sup>

#### ▪ Budownictwo inżynierii drogowej

Na tle spadku podaży nowych kontraktów budownictwa kubaturowego pozytywnie wyróżniają się inwestycje drogowe – realizowane centralnie przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Budownictwo drogowe odpowiada za największą część budownictwa inżynieryjnego w Polsce, bo ok. 40 proc. Największym inwestorem jest tu oczywiście GDDKiA. Wpływ na to ma niewątpliwie fakt, że inwestycje te są finansowane z funduszu drogowego zasilanego z opłat za użytkowanie dróg oraz z emisji obligacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa wg PKOB Autostrady, drogi ekspresowe, ulice i drogi pozostałe (PKOB 211)



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Inwestycje realizowane przez GDDKiA wpisują się w rozwój europejskiej sieci TEN-T (Trans-European Transport Networks), której celem jest zapewnienie spójności terytorialnej UE i usprawnienie swobodnego przepływu osób oraz towarów. W skład sieci TEN-T wchodzi kilkaset szlaków komunikacyjnych na terenie Unii Europejskiej, głównie ciągi komunikacji drogowej łączące wszystkie państwa członkowskie. Rozbudowa sieci pozwala na utrzymanie ciągłości rozbudowy najważniejszych dróg w Polsce. W przypadku Polski, sieć TEN-T przebiega przez dwa główne szlaki komunikacyjne: korytarz Morze Bałtyckie – Morze Adriatyckie i korytarz Morze Bałtyckie – Morze Północne. Długość dróg szybkiego ruchu w fazie budowy na koniec maja br. zwiększyła się do poziomu 1165 km, co przekłada się na 1,5 proc. spadek w ujęciu rok do roku.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad od początku 2023 roku podpisała osiem umów na odcinki o łącznej długości 94 km i wartości ponad 3,5 mld zł. Ogłoszono przetargi na osiem zadań o łącznej długości blisko 142 km, a w toku jest jeszcze siedemnaście postępowań przetargowych na

<sup>3</sup> BOŚ Raport branżowy 27.06.2023 r.

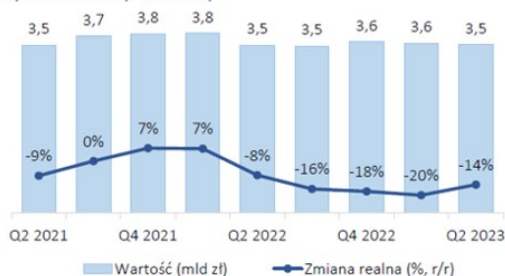
odcinki o łącznej długości ok. 230 km. Według Tomasza Żuchowskiego, p.o. dyrektora GDDKiA, roczne wydatki inwestycyjne Dyrekcji w ciągu ostatnich trzech lat utrzymywały się na poziomie około 15 mld zł. W tym roku ma to być 17,9 mld zł, w 2024 niemal 23,7 mld, a w 2025 - prawie 31,3 mld zł.

#### ▪ Budownictwo kubaturowe

W I kw. 2023 r. produkcja budowlano-montażowa w segmencie budynków niemieszkalnych wzrosła o 7,6 proc. rok do roku po spadku w IV kw. 2022 r. o 6,5 proc. rok do roku. Sytuacja jest jednak zróżnicowana w zależności od kategorii budynków. Najwyższy wzrost produkcji (ok. 40 proc. rok do roku) odnotowany został w kategorii budynków hotelowych oraz budynków transportu i łączności. W I kw. br. wzrosła też produkcja w kategorii budynków handlowych oraz przemysłowych i magazynowych – wzrosty w tych kategoriach były nieznaczne, wyraźnie wolniejsze niż w I poł. 2022 r. Bardzo wyraźny regres utrzymuje się natomiast w segmencie biurowym, gdzie wartość produkcji w I kw. 2023 r. zmniejszyła się o 15 proc. rok do roku. To już szósty kwartał z rzędu, gdzie produkcja w ujęciu rok do roku spadała. Segment biurowy wciąż silnie odczuwa efekty pandemicznego ograniczenia pracy biurowej, na który nałożyła się duża podaż nowej powierzchni z lat wcześniejszych.

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa wg PKOB

Budynki biurowe (PKOB 122)



Budynki handlowo-usługowe (PKOB 123)



Budynki przemysłowe i magazynowe (PKOB 125)



Budynki użyteczności publicznej (PKOB 126)



Źródło: [Spectis](#) na podstawie danych GUS

#### ▪ Budownictwo kolejowe

Sektor budownictwa kolejowego w Polsce pozostaje rynkiem umiarkowanie skoncentrowanym. Z grupy 80 analizowanych firm, pięciu największych wykonawców posiada aż 43 proc. rynku. Na przestrzeni ostatniej dekady polski rynek budownictwa kolejowego był rynkiem mało stabilnym, cechującym się dużą zmiennością wolumenu zamówień i mocno uzależnionym od aktywności inwestycyjnej jednego zamawiającego – spółki PKP PLK. Opóźniony start wykorzystania dostępnych dla Polski funduszy unijnych w ramach budżetu na lata 2021-2027 stanowi coraz większe zagrożenie dla podtrzymania koniunktury w tym segmencie.

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 proc. rok do roku).

#### ▪ Budownictwo energetyczne i hydrotechnika

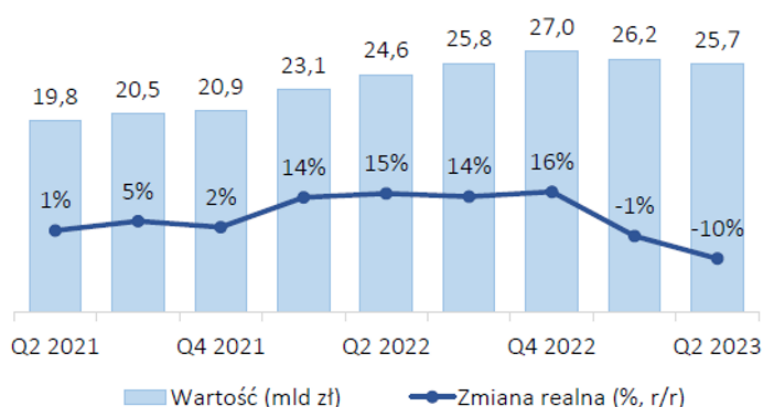
W zakresie budownictwa hydrotechnicznego głównym zleceniodawcą - inwestorem jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Aktualnie realizowanych jest 300 inwestycji o wartości 20 mld zł. Ich celem jest m.in. modernizacja śródlądowych dróg transportowych oraz rozbudowa i wzmocnienie sieci wałów przeciwpowodziowych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

W sektorze budownictwa energetycznego w Polsce przygotowywane są nowe inwestycje z przeznaczeniem dostosowania sieci energetycznej do przesyłu dużych 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 przyłączania 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

W segmencie budynków mieszkalnych w I kw. 2023 r. szacuje się, że realna wartość produkcji budowlano-montażowej zmniejszyła się o 24 proc. rok do roku. Pogorszenie koniunktury rozpoczęło się wyraźnie w II poł. 2022 r., gdy tempo wzrostu produkcji zmniejszyło się do 4 proc. do 5 proc. rok do roku.

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa wg PKOB, budynki mieszkaniowe



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Na rynku deweloperskim w 2022 r. miało miejsce bardzo znaczące wyhamowanie sprzedaży. Według danych firmy JLL, w 6 największych miastach (Warszawa, Łódź, Poznań, Wrocław, Kraków, Trójmiasto) deweloperzy sprzedali niecałe 35 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 50 proc. rok do roku. Głównym powodem załamania popytu było wspomniane pogorszenie dostępności kredytów mieszkaniowych w następstwie szybkiego i silnego wzrostu stóp procentowych. Dodatkowo, w połączeniu z wysokimi

cenami mieszkań, na ograniczenie skłonności do zakupów mieszkań wpłynęły obniżające się realne dochody gospodarstw domowych. W czerwcu o 33 proc. zmniejszyła się liczba mieszkań, których rozpoczęto budowę, jednocześnie o 40 proc. spadła liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia.

W I kw. 2023 r. pojawiły się symptomy poprawy popytu. Według danych JLL sytuacja na rynku mieszkaniowym lekko poprawiła się – deweloperzy na 6 największych rynkach sprzedali 11,4 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 9,6 proc. rok do roku. Wzrost sprzedaży związany jest najpewniej z zapowiedzią wprowadzenia od lipca br. rządowego programu mieszkaniowego „Bezpieczny Kredyt 2%”, w ramach którego dla określonej grupy nabywców dostępny będzie preferencyjny kredyt z dopłatą do oprocentowania. Prawdopodobnie kupujący, którzy odkładali decyzję zakupu mieszkania, a którzy nie będą mogli skorzystać z preferencyjnego kredytu, zdecydowali się na zakup mieszkań obawiając się, że spowoduje on wzrost cen mieszkań. Wzrostowi sprzedaży w I kw. br. pomogła również decyzja KNF obniżająca minimalny bufor bezpieczeństwa przy ocenie przez banki zdolności kredytowej osób wnioskujących o kredyt hipoteczny o stałym oprocentowaniu. W lutym 2023 r. bufor ten został obniżony do 2,5 pkt. proc. z obowiązującego od lutego 2022 r. poziomu 5 pkt. proc. Złagodzenie zasad polityki ostrożnościowej miało już wpływ na poziom sprzedaży kredytów hipotecznych w marcu i kwietniu, który według danych NBP wyniósł średnio prawie 3,3 mld zł wobec średniej sprzedaży w okresie poprzednich sześciu miesięcy na poziomie 2,2 mld zł. Jednocześnie marcowa sprzedaż kredytów hipotecznych nadal pozostawała ponad dwukrotnie niższa niż w marcu 2022 r.

Wykres: Kwartalny popyt i nowa podaż mieszkań w 6 miastach  
(Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź)



Źródło: JLL

W przypadku budownictwa mieszkaniowego, jeśli chodzi o aktywność inwestorów, w pierwszej połowie br. miała miejsce kontynuacja trendu malejącego. Odnotowano 37,3 proc. mniej pozwoleń na budowę liczone rok do roku (napędzany nieco mocniej przez segment deweloperów – zniżka o 44 proc. vs 27 proc. spadek wśród inwestorów indywidualnych) oraz 26 proc. spadek liczby lokali, których budowę rozpoczęto (spadek o 15 proc. w segmencie inwestorów indywidualnych oraz 34 proc. spadek wśród deweloperów).

Pogorszeniu uległy wskaźniki rynkowe. Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia po maju br. obniżyła się do poziomu 252 tys. (spadek o 25 proc. rok do roku), liczba lokali rozpoczętych wyniosła 174 tys. (spadek o blisko 32 proc. rok do roku), natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 241 tys. (zwyżka o ponad 1 proc. rok do roku).

Począwszy od kwietnia br. obserwuje się lekkie wyhamowanie tendencji spadkowej na rynku kredytów mieszkaniowych (spadek o 23 proc. rok do roku, jeśli chodzi o wartość kredytów oraz o 27 proc. w przypadku liczby kredytów). W najbliższej perspektywie można spodziewać się dalszego



wyhamowania tempa spadków (do około -10 proc.), na co wskazuje majowa poprawa indeksu popytu na kredyty mieszkaniowe (+4 proc.). Na poprawę sytuacji w tym obszarze wpłynie niewątpliwie wchodzący w życie od lipca br. rządowy program „Bezpieczny kredyt 2%”. Przeciętna dzienna sprzedaż mieszkań w lipcu br. była wyższa niż w bardzo dobrym 2021 r.<sup>4</sup> W drugim kwartale br. wprowadzono do sprzedaży ponad 10,4 tys. mieszkań, o jedną czwartą więcej niż w pierwszy kwartale br. Mimo to jest to 32 proc. mniej niż w tym samym okresie rok wcześniej. Według danych GUS wystąpień o pozwolenia na budowę rozpoczętych budów jest znacznie mniej niż w ubiegłym roku. Należy się spodziewać, że efektem rządowego programu będzie gwałtowny wzrost popytu, a wraz z nim wzrost cen mieszkań.

### Segment najmu powierzchni komercyjnych

W przypadku rynku magazynowo-przemysłowego w pierwszym kwartale 2023 r. deweloperzy oddali do użytku blisko 2 mln<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, jednocześnie na najemców czeka prawie 2 mln<sup>2</sup> magazynów dostępnych od ręki. W budowie pozostaje niewiele ponad 2 mln<sup>2</sup>, natomiast wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu niespotykanego w Polsce od ponad 2 lat.<sup>5</sup>

Całkowity wolumen powierzchni wynajętej w I kw. 2023 r. przekroczył 1,2 mln mkw., co oznacza spadek o prawie 22 proc. rok do roku i o 20,6 proc. kwartał do kwartału. Jest to jednocześnie najniższy poziom aktywności najemców odnotowany w Polsce od I kw. 2020 r. Z kolei popyt netto na powierzchnię magazynową i przemysłową wyniósł 661 800 mkw. i stanowił prawie 55 proc. całkowitego wolumenu transakcji.

Utrzymująca się wysoka inflacja, wpływająca na obniżenie się siły nabywczej konsumentów, powoduje zmiany polityki odnośnie do gromadzenia zapasów i organizacji łańcuchów dostaw, co sprawia, że najemcy obecnie ostrożniej podejmują decyzje o wynajmie powierzchni magazynowej.

Po okresie wzmożonej aktywności deweloperskiej, która w ostatnich kwartałach przekładała się na rekordową podaż powierzchni magazynowej, deweloperzy obecnie koncentrują się na zabezpieczeniu gruntów oraz planowaniu nowych inwestycji. Istotnymi barierami dla kolejnych inwestycji są jednak utrzymujące się trudności z pozyskaniem finansowania na realizację nowych projektów, szczególnie o charakterze spekulacyjnym oraz niestabilna sytuacja geopolityczna.

---

<sup>4</sup> money.pl

<sup>5</sup> Occupier Insight

## 4.2. Perspektywy rynku

### Segment budowlano - montażowy

#### ▪ budownictwo inżynierii drogowej

Jednym z głównych motorów polskiego rynku budowlanego w kolejnych latach są duże inwestycje drogowe. W 2023 r. GDDKiA planuje ogłosić przetargi na realizację nowych inwestycji o wartości ok. 29 mld zł. Do 2030 r. w ramach sieci TENT w Polsce powstanie 3,8 tys. km dróg, więcej niż pierwotnie zakładano. Całkowita długość drogowej sieci TEN-T w Polsce wynosi ok. 7 700 km. Inwestycje GDDKiA realizowane są głównie w oparciu o trzy programy:

- Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) - realizacja inwestycji drogowych w ciągu dróg krajowych, dróg ekspresowych oraz autostrad o łącznej długości ponad 6,1 tys. km z limitem kwotowym 294,4 mld zł,
- Program budowy 100 obwodnic na lata 2020-2030 - budowa obwodnic miast i poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, 100 zadań o łącznej długości ok. 820 km z limitem kwotowym 28 mld zł,
- Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 r. - kompleksowe utrzymanie sieci dróg krajowych z limitem kwotowym 58,3 mld zł.

Tabela: Planowane wydatki GDDKiA na zadania inwestycyjne (w mln zł)

	2023	2024	2025
Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych	15 570,8	18 111,6	23 932,5
Program Budowy 100 Obwodnic	636,9	1 362,3	2 086,6
Krajowy Fundusz Drogowy	16 207,7	19 473,9	26 019,1
Zadania inwestycyjne na istniejącej sieci	1 506,7	3 752,2	4 975,7
Proces przygotowawczy dla zadań z RPBDK, PBO100	179,6	469,7	289,5
Budżet	1 686,3	4 221,9	5 265,2
Wydatki inwestycyjne	17 894,0	23 695,8	31 284,3

Źródło: GDDKiA

Jak wspomniano wcześniej w ramach inwestycji drogowych w 2023 r. GDDKiA podpisała 8 umów na 94 km na ponad 3,5 mld zł, ogłoszono przetargi na 8 zadań o łącznej długości 141,8 km. Z przetargów w będących w toku: 5 zadań o dł. 62,2 km jest przed składaniem ofert, 10 zadań o dł. 166,1 km jest na etapie badania i oceny ofert 1 zadanie jest po wyborze oferty, a 1 zadanie jest prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego.

Plan przetargów GDDKiA na drugą połowę 2023 r. to łącznie 351 km, w tym RPBDK o łącznej długości 351 km i PB100 o długości łącznie 85,1 km. W ramach Programu Bezpiecznej Infrastruktury Drogowej planuje się ogłosić 227 przetargów na realizację nowych inwestycji i zakończyć 353 km aktualnie realizowanych. Ogłoszonych ma zostać również 36 przetargów związanych z dostosowaniem dróg do 11,5 t/oś o długości 283 km, a w ramach remontów dróg planowane jest ukończenie remontów o łącznej długości ok. 255 km.

### ▪ Budownictwo kubaturowe

Dla budownictwa kubaturowego w II poł. roku oczekuje się utrzymania bieżących tendencji, tj. słabej koniunktury w budownictwie mieszkaniowym i poprawy w realizacji inwestycji publicznych. Gorsze wyniki produkcji budownictwa mieszkaniowego będą efektem utrzymującego się spadku liczby mieszkań w budowie. Choć liczba rozpoczynanych mieszkań stabilizuje się po tąpnięciu w I poł. 2022 r., to ich wcześniejsze gwałtowne obniżenie wpływa na wciąż mniejszą liczbę mieszkań w budowie w porównaniu do sytuacji sprzed roku.

W przypadku budynków biurowych z uwagi na wysoką inflację czy wzrost kosztów energii, dużym wyzwaniem są podwyżki kosztów utrzymania budynków. Co więcej, z uwagi na trudne do oszacowania koszty budowy i finansowania nowych projektów, deweloperzy są zmuszeni do przesuwania startu ich realizacji. W celu zrównoważenia wysokich kosztów wykończenia powierzchni (wzrosty średnio o ok. 30 proc.) oraz ograniczenia podwyżek czynszów, coraz częściej zawierane są dłuższe, nawet 7-10-letnie umowy. Obecnie w Warszawie w budowie znajduje się aż pięć razy mniej nowej powierzchni biurowej niż jeszcze trzy lata temu, co zwiastuje ograniczenie oferty i lukę podażową w latach 2023-2024.

W II poł. roku oczekuje się utrzymania bieżącej, rosnącej tendencji w budownictwie kubaturowym inwestycji samorządowych i centralnych. Wzrost ten powinien nastąpić na skutek kumulacji realizacji programów inwestycyjnych finansowanych z unijnej perspektywy finansowej na lata 2014-2020 (rozliczenie do końca br.). Oczekuje się również wyższej aktywności inwestycyjnej części przedsiębiorstw w sektorze energetycznym.

### ▪ Budownictwo kolejowe

Unijna polityka zrównoważonego transportu sprzyja każdej formie transportu szynowego, co powinno przełożyć się na wzrost liczby zawieranych kontraktów i realizowanych inwestycji kolejowych. Szacunkowa wartość 270 realizowanych i planowanych największych inwestycji kolejowych to 125 mld zł, z czego 37 mld zł (30 proc. całości) przypada na inwestycje w budowie a 88 mld zł na inwestycje będące na etapie przetargu, planowania lub wstępnej koncepcji. Tak znacząca dysproporcja pomiędzy wartością inwestycji w realizacji a planowanymi świadczy o dużym długoterminowym potencjale rozwoju tego segmentu budownictwa<sup>6</sup>.

Na długoterminowe perspektywy dla budownictwa kolejowego istotny wpływ będzie miała realizacja tzw. komponentu kolejowego towarzyszącego potencjalnej realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego - połączenie 120 miast z CPK w czasie podróży poniżej 2,5 godziny. Zadania dotyczące części kolejowej mają być realizowane do końca 2034 r., co obejmuje dwie kolejne perspektywy finansowe UE. W jego ramach planowanych do realizacji jest 1981 km linii kolejowych do 2034 r. Do 2023 r. przewidywane jest ukończenie prac przygotowawczych na długości 1600 km. Pierwsze roboty budowlane mają rozpocząć się w 2023 r.

Również w segmencie kolejowym widoczny jest brak nowych przetargów. PKP PLK na ten moment nie podają oficjalnych planów przetargowych na 2023 r.

### ▪ Budownictwo energetyczne i hydrotechnika

W zakresie sektora energetycznego połączenie w 2022 r. Orlenu z Grupą Lotos i PGNiG skutkowało ma wydatkami inwestycyjnymi w 2023 r. w wysokości 36 mld zł, co jest rekordową kwotą w historii firmy. Koncern przymierza się do realizacji projektów w technologii SMR (małych reaktorów modułowych).

<sup>6</sup> Spectis Raport „Budownictwo kolejowe w Polsce 2022-2027”

Jeden z największych problemów polskiej energetyki, który w dłuższej perspektywie będzie hamował jej transformację to odmowy przyłączy do sieci. Tylko w 2021 r. wydano odmowy dla ponad 3,7 tys. przyłączy o łącznej mocy 15 GW. Skala odmów sięga obecnie nawet 60-80 proc. wszystkich składanych wniosków. Główną przyczyną jest brak technicznych możliwości przyłączenia, czyli brak wolnych mocy przyłączeniowych sieci. W tej sytuacji potrzebne są przede wszystkim inwestycje w modernizację i rozbudowę sieci dystrybucyjnych. Aktualnie trwają prace nad zmianą tzw. specustawy przesyłowej poprzez objęcie jej reżimem niektórych inwestycji dystrybucyjnych. Na inwestycje w dystrybucję grupy energetyczne planują wydać łącznie ok. 130 mld zł do roku 2030 (obecnie wydają ok. 8 mld zł rocznie). Sieci przesyłowe również wymagają poważnych inwestycji. PSE do 2032 r. na modernizację i rozbudowę infrastruktury elektroenergetycznej planuje nakłady w wysokości 32 mld zł.

Nieunikniona transformacja energetyczna (OZE, gaz, atom) sprawia, że budownictwo energetyczne w nadchodzących latach będzie atrakcyjną częścią rynku budowlanego, co będzie ogromnym wyzwaniem, ale i szansą na rozwój dla wielu firm.

Kluczowe znaczenie dla finansowania inwestycji infrastrukturalnych w Polsce ma obecnie Krajowy Plan Odbudowy, w ramach którego Polska może liczyć na 106,9 mld zł w postaci dotacji i 51,6 mld zł w formie pożyczek. Jeśli Polska otrzyma te środki to efekt ich wpływu będzie odczuwalny dopiero w latach 2024-2025 r. W 2023 r. w ramach prefinansowania KPO realizowanego przez Polski Fundusz Rozwoju (PFR) skala wydatków ma wynieść ok. 20 mld zł. Środki te mają kluczowe znaczenie dla branży inżynierskiej. Brak środków z KPO ogranicza w znacznym stopniu prace na kolei. Na koniec listopada 2022 r. ogłoszonych było 27 przetargów o wartości 3 mld zł, które ze względu na brak środków pozostawały bez rozstrzygnięcia. Wciąż brakuje także decyzji co do waloryzacji realizowanych obecnie kontraktów w odpowiedniej dla potrzeb skali. Inflacja i idące za nią wzrosty cen stawiają firmy budowlane w trudnym położeniu i w skrajnym scenariuszu grożą paraliżem inwestycji kolejowych.

## Segment deweloperski

Przewiduje się, że sprzedaż mieszkań w kolejnych kwartałach będzie rosła, jednak nadal pozostawać będzie na stosunkowo niskim poziomie, znacznie poniżej średniej sprzedaży z lat 2020-21.<sup>7</sup> Odbudowa popytu na rynku mieszkaniowym skłaniała będzie deweloperów do uruchamiania nowych inwestycji w II poł. 2023 r. („odmrażania” projektów inwestycyjnych wstrzymanych w okresie dekonunktury). Zjawisko to będzie jednak miało charakter stopniowy i nie wpłynie na skokowy wzrost popytu na usługi budowlane w segmencie mieszkaniowym w bieżącym roku. Deweloperzy z większością decyzji inwestycyjnych czekają bowiem na utrwalenie się trendu wzrostu popytu.

Pobudzenie sprzedaży spodziewane jest m. in. na skutek uruchomienia w lipcu br. rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%” dla osób do 45. roku życia kupujących pierwsze mieszkanie. Według szacunków Ministerstwa Rozwoju i Technologii z programu rocznie skorzysta od 30 do 50 tys. osób. Według ministra rozwoju i technologii Waldemara Budy, na dzień 12 lipca br. złożono już ok. 4 tys. wniosków. Kredyt można będzie wykorzystać także na rynku wtórnym oraz na zakup działki budowlanej, co ograniczy jego wpływ na rynek deweloperski, a przez to na budownictwo. Tym niemniej uruchomienie programu będzie dodatkowym impulsem do uruchamiania nowych inwestycji przez deweloperów, którzy będą rozbudowywać swoją ofertę pod kątem osób korzystających z rządowego wsparcia. Dodatkowo czynnikami sprzyjającymi inwestycjom będą: obniżająca się inflacja, skutkująca wzrostem realnych dochodów w sektorze gospodarstw domowych oraz spodziewane złagodzenie polityki pieniężnej w 2024 r.

---

<sup>7</sup> BOŚ Analizy sektorowe 27.06.2023

## Segment najmu powierzchni komercyjnych

Przewiduje się, że w perspektywie lat 2023-24 aktywność deweloperska w zakresie powierzchni komercyjnych pozostanie na niskim poziomie. Aktualnie w budowie znajduje się rekordowo mało powierzchni biurowych, a nowe inwestycje na dużą skalę nie są planowane. Podaż nowej powierzchni biurowej wprowadzanej na rynek będzie zatem w najbliższym czasie ograniczona, co będzie szczególnie widoczne na rynku warszawskim. Ponadto zakłada się, że w tym okresie wolumen niewykorzystanej powierzchni do wynajęcia będzie utrzymywał się na wysokim poziomie – w skali całego kraju wyraźnie powyżej średniej z okresu przed epidemią. Choć pustostany pozostawać będą relatywnie wysokie, to oczekujemy, że w Warszawie ich udział będzie się zmniejszał, czyli utrzyma się trend widoczny od poł. 2021 r. W 2023 r. może utrzymać się wzrost stawek czynszowych, który w ubiegłym roku swoje podłoże miał we wzroście kosztów utrzymania budynków biurowych, wzroście kosztów budowy oraz kosztów finansowych.

Obserwowany wzrost popytu brutto (wolumenu transakcji najmu) oraz absorpcji powierzchni w 2022 r. nie oznacza, zdaniem Analityków BOŚ Bank, trwałej poprawy sytuacji na rynku najmu powierzchni biurowych. Dotychczasowy wysoki wolumen transakcji najmu był częściowo efektem kumulacji odłożonych w okresie pandemii decyzji najemców o wynajmie powierzchni. Tym samym zjawisko to może mieć charakter przejściowy. Popyt na wynajem powierzchni biurowych, w perspektywie co najmniej najbliższych dwóch lat, będzie pod presją negatywnych czynników. Po pierwsze, oddziaływać będą dotychczasowe czynniki strukturalne, tj.:

- mniejsze niż przed pandemią zapotrzebowanie na powierzchnię biurową, z uwagi na utwalenie w wielu firmach modelu pracy hybrydowej,
- postępujący proces renegotiacji obowiązujących umów (często zawieranych jeszcze przed pandemią) mający na celu ograniczenie powierzchni najmu, a także uelastycznienie zasad najmu,
- rosnące znaczenie podnajmu (coraz więcej najemców domaga się takiej możliwości w kontraktach), który staje się coraz częściej alternatywą w stosunku do tradycyjnego najmu powierzchni.<sup>8</sup>

W najbliższej perspektywie aktywność deweloperska pozostawała będzie raczej na niskim poziomie. Jak zostało wskazane, aktualnie w budowie znajduje się rekordowo mało powierzchni biurowych, a nowe inwestycje na dużą skalę nie są planowane. Powodem utrzymywania się niskiego poziomu aktywności budowlanej nadal będzie przede wszystkim niepewność co do ostatecznego kształtu rynku biurowego, w tym czas potrzebny na wypracowanie modeli pracy uwzględniających doświadczenia nabyte w czasie pandemii (perspektywa około 2-3 lat).

W ocenie analityków Avison Young również sektor magazynowy stoi w obliczu spowolnienia inwestycyjnego. Obecnie obserwuje się wyraźną presję na obniżkę cen sprzedaży nieruchomości magazynowych, co przekłada się na wyższe stopy kapitalizacji. Różnica jest w pewnym stopniu "rekompensowana" właścicielom lub deweloperom podwyżkami podstawowych stawek czynszu. Rozpoczęcie nowych inwestycji komplikują obecnie trudności w pozyskaniu finansowania projektów i jego wyższy koszt, a także mniejsza dostępność materiałów, siły roboczej czy też spowolnienie aktywności po stronie najemców. Spodziewać się można, że nowo wybudowane obiekty magazynowe powinny w tym roku osiągnąć pewną równowagę. Transakcje dotyczące nieco starszych nieruchomości magazynowych nadal będą analizowane indywidualnie pod kątem czynszu i ostatecznej wartości za metr kwadratowy.

<sup>8</sup> BOŚ BANK Raport Branżowy 16.02.2023 r.

Ekspertcy firmy prognozują, że w najbliższym czasie czeka nas dalszy dynamiczny rozwój parków handlowych i centrów zakupów codziennych. W budowie na koniec czerwca 2023 r. było ok. 375 tys. mkw., z czego ponad 227 tys. m<sup>2</sup>. planowane jest do oddania w drugim półroczu 2023 roku. Nowa podaż niezmiennie powstaje głównie w formacie parków handlowych. Rok 2023 r. powinien upłynąć pod znakiem budowy kolejnych parków handlowych i obiektów typu convenience, a rynek mocniej zwróci się także w stronę modernizacji istniejących obiektów, zgodnie z trendem zrównoważonego rozwoju.

## Czynniki kosztowe

Ważnym czynnikiem, który od kilku miesięcy hamuje dynamikę wzrostu kosztów w sektorze budowlanym pozostają ceny materiałów budowlanych. Tym niemniej przewiduje się, że sytuacja pod tym względem w 2023 r. będzie lepsza niż w latach 2021-22.

Ceny materiałów budowlanych, obarczone są ryzykiem związanym ze wzrostem kosztów energii elektrycznej. Ryzyko to dotyczy w największym stopniu produkcji tych materiałów budowlanych, w przypadku których udział kosztów zużycia energii w kosztach ogółem jest duży. Przykładem może być branża cementowa – uwzględniając aktualny, niespełna 20-procentowy, udział kosztów energii w kosztach ogółem cementowni, zakładany wzrost cen prądu przełożyłby się na wzrost kosztów produkcji cementu z tytułu wzrostu cen prądu o 13 proc. -15 proc. Wzrost cen prądu jest głównym powodem, dla którego ceny cementu rosną obecnie kilkukrotnie szybciej od średniego wzrostu cen materiałów budowlanych. Ceny cementu mają przełożenie na ceny wielu innych rodzajów materiałów budowlanych, przede wszystkim betonu i różnego rodzaju wyrobów z betonu, stąd ewentualny dalszy dynamiczny wzrost cen cementu może rozlewać się na inne grupy materiałów budowlanych i ponownie generować problemy kosztowe w branży budowy budynków.

Perspektywa deficytu ropy naftowej w drugiej połowie tego roku coraz mocniej przekłada się na ceny surowca. Dotychczasowa, niepewna sytuacja po stronie popytu na ten surowiec generuje problemy po stronie podaży, wynikające głównie z restrykcyjnej polityki wydobywania OPEC+. Wzrostom cen ropy sprzyjać mogą zapowiadane działania władz w Pekinie wspierające gospodarkę oraz optymistycznie sygnały z USA, gdzie odczyt PKB za II kw. br. wskazał na wzrost o 2,4 proc. (zakładane 1,7 proc.).

W najbliższych kwartałach należy się spodziewać, że wzrost kosztów pracy w sektorze budowlanym będzie nieco wolniejszy niż w 2022 r., podobnie jak średnio w gospodarce. Dodatkowo, w budownictwie spowolnienie wzrostu płac może być nieco bardziej widoczne z uwagi na niższy poziom aktywności a zatem mniejszy popyt na pracowników.

Mimo, iż oczekuje się, że w 2023 r. presja kosztowa w branży budowy budynków będzie słabnąć, to dla firm wciąż pozostawać ona będzie istotnym wyzwaniem. Według badań GUS prowadzonych wśród firm budowlanych (wyniki obejmują cały sektor, a nie tylko budowę budynków) koszty zatrudnienia stanowią obecnie istotną barierę prowadzenia działalności dla 70 proc. firm budowlanych (choć wyniki finansowe firm wskazują, że wzrost kosztów wynagrodzeń jest obecnie wolniejszy niż w latach poprzednich, to przedsiębiorcy najpewniej w ocenie bariery kosztów zatrudnienia uwzględniają także dynamicznie rosnące koszty podwykonawstwa), a koszty materiałów dla 66 proc. firm.

## Ukraina, szansa dla polskich firm budowlanych?

Jak podają władze ukraińskie oraz Europejski Bank Inwestycyjny łączny koszt projektów powojennej odbudowy Ukrainy wyniesie ponad 1 bln dol. Według ostatnich szacunków w wyniku wojny zostało zdewastowanych ponad 100 tys. km kw. Szczególnemu zniszczeniu uległa infrastruktura cywilna i energetyczna. Kijowska Szkoła Ekonomii szacuje, że łączne straty infrastrukturalne wyniosły do tej pory 136 mld USD. Sytuacja ta daje polskim spółkom budowlanym ogromną szansę na zdobycie nowych kontraktów. Niewątpliwie odbudowa wiąże się również z licznymi zagrożeniami, jak m.in. zwiększony

popyt na usługi budowlane, materiały i surowce czy fachowców. Sprawi to, że za kilka lat ceny na rynku mogą znów wzrosnąć.

Niemniej jednak nie ma powodu, dla którego polskie firmy miałyby być faworyzowane w procesie odbudowy Ukrainy. Wprawdzie polskie podmioty łatwiej zaadaptują się do specyfiki ukraińskiego rynku niż firmy zachodnie z uwagi na bliskość kulturową naszych krajów, to jednak wydaje się, że ukraińskie firmy również będą gotowe do odbudowy swojej ojczyzny. Należy również zwrócić uwagę, iż obecne prawodawstwo ukraińskie znacząco utrudnia dostęp do tamtejszego rynku firmom spoza Ukrainy. Dla otwarcia tego rynku kluczowym czynnikiem będzie więc zmiana zapisów prawa w tym kraju polegająca na ułatwieniu uzyskiwania decyzji administracyjnych i wydawania ich w sposób przejrzysty i ustrukturyzowany, nie zaś uznaniowy.

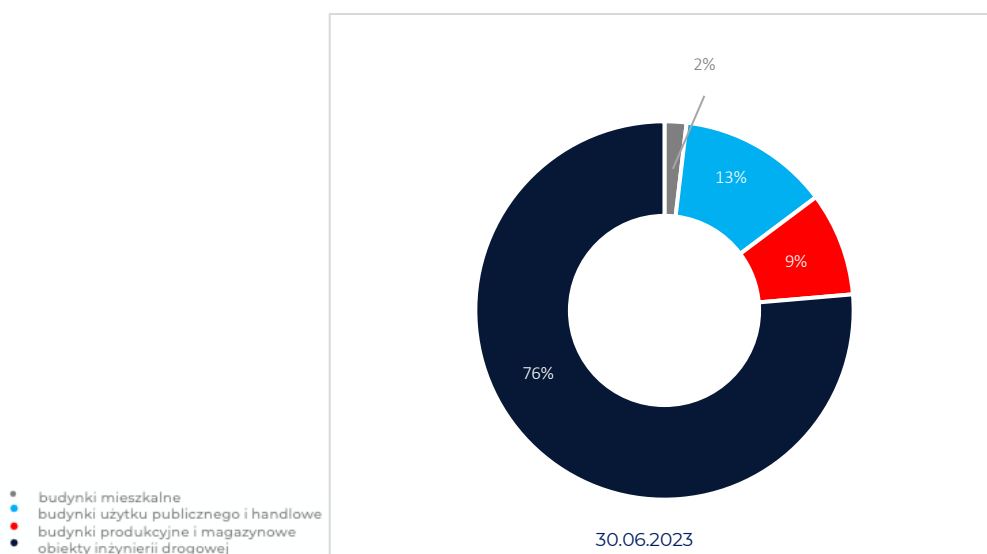
### 4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2023 r.

#### 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

Budownictwo należy do strategicznych sektorów polskiej gospodarki. Jest to również swego rodzaju barometr wyznaczający z wyprzedzeniem cykl koniunktury gospodarczej. W I połowie 2023 roku coraz bardziej odczuwalna była słabnąca koniunktura w budownictwie. Na rynku obserwuje się wyraźny spadek podaży nowych kontraktów, głównie budownictwa kubaturowego, natomiast wysoki stopień zaangażowania generalnych wykonawców w budowę infrastruktury drogowej w kraju jest podtrzymywany poprzez sprawną realizację rządowych programów drogowych przez GDDKiA.

Na koniec czerwca 2023 roku przeważającą ekspozycję portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD stanowiły właśnie kontrakty budownictwa drogowego realizowane głównie dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Ogółem wartość portfela wyniosła 4,81 mld złotych netto, z czego aż 3,59 mld zł (76%) to kontrakty infrastruktury drogowej do realizacji do 2026 roku, natomiast 1,25 mld zł to wartość zakontraktowanych robót budownictwa kubaturowego (24%).



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

- osiągnięcie satysfakcjonującego wyniku finansowego z działalności w segmencie budowlano – montażowym pomimo rosnących cen surowców i materiałów budowlanych;
- wypełnianie i utrzymanie wartości portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD w wysokości około 5 mld zł na lata 2023-2026;
- uzgadnianie z Zamawiającymi poziomu waloryzacji dla kolejnych projektów w segmencie budynków użytku publicznego
- rozwój działalności budowlanej na rynku infrastruktury wojskowej;

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



- brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie w planowanym terminie dla inwestycji w Zakopanym dla której zawarła 177 umów przedwstępnych/deweloperskich;(pozwolenie na użytkowanie uzyskano 24.07.2023w, przeniesienie własności tych lokali mieszkalnych nastąpi w III i IV kwartale 2023r)
- spadek ilości wartości realizowanych kontraktów budowlanych w segmencie budynków przemysłowych i magazynowych

Ponadto, zgodnie z przyjętą w 2020 roku Polityką Dywidendową spółka dominująca w Grupie – MIRBUD S.A. w 2023 wypłaciła dywidendę z zysku jednostkowego za 2022 rok w wysokości 0,26 zł na akcję, co stanowi wzrost względem roku poprzedniego o 30%.

### **Budownictwo inżynierii drogowej**

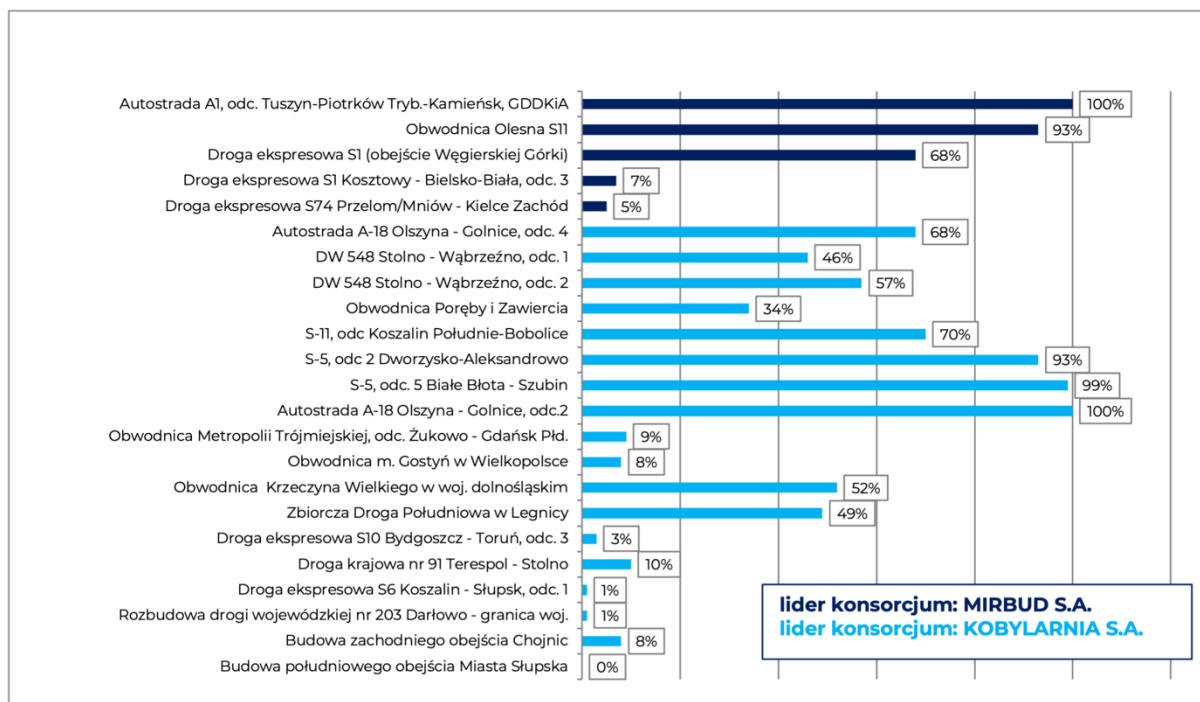
Kontrakty budownictwa infrastruktury drogowej w Grupie Kapitałowej MIRBUD realizuje konsorcjum, w skład którego niemal zawsze wchodzi dwie spółki z Grupy, tj. MIRBUD S.A. oraz spółka zależna KOBYLARNIA S.A. Ze względu na możliwości logistyczne kontrakty zlokalizowane na północy, północnym zachodzie oraz zachodzie kraju są realizowane przez konsorcjum, którego liderem jest KOBYLARNIA S.A. Spółka ta posiada własne wytwórnie mas bitumicznych w Bydgoszczy, Miękinii k/Wrocławia oraz okolicach Włocławka.

Kontrakty infrastruktury drogowej zlokalizowane w centralnej Polsce oraz na południu kraju realizuje konsorcjum, firm, którego liderem jest MIRBUD S.A.

Do największych dokonań konsorcjum w I połowie 2023 roku można zaliczyć:

- podpisanie umowy na budowę zachodniego obejścia drogowego miasta Chojnice o wartości 46,8 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na budowę i przebudowę istniejących odcinków dróg w ciągu południowego obejścia Miasta Słupska o wartości 104,6 mln złotych netto;

Zaawansowanie prac na budowach infrastruktury drogowej na koniec czerwca 2023 roku przedstawia poniższy wykres:



## Budownictwo kubaturowe

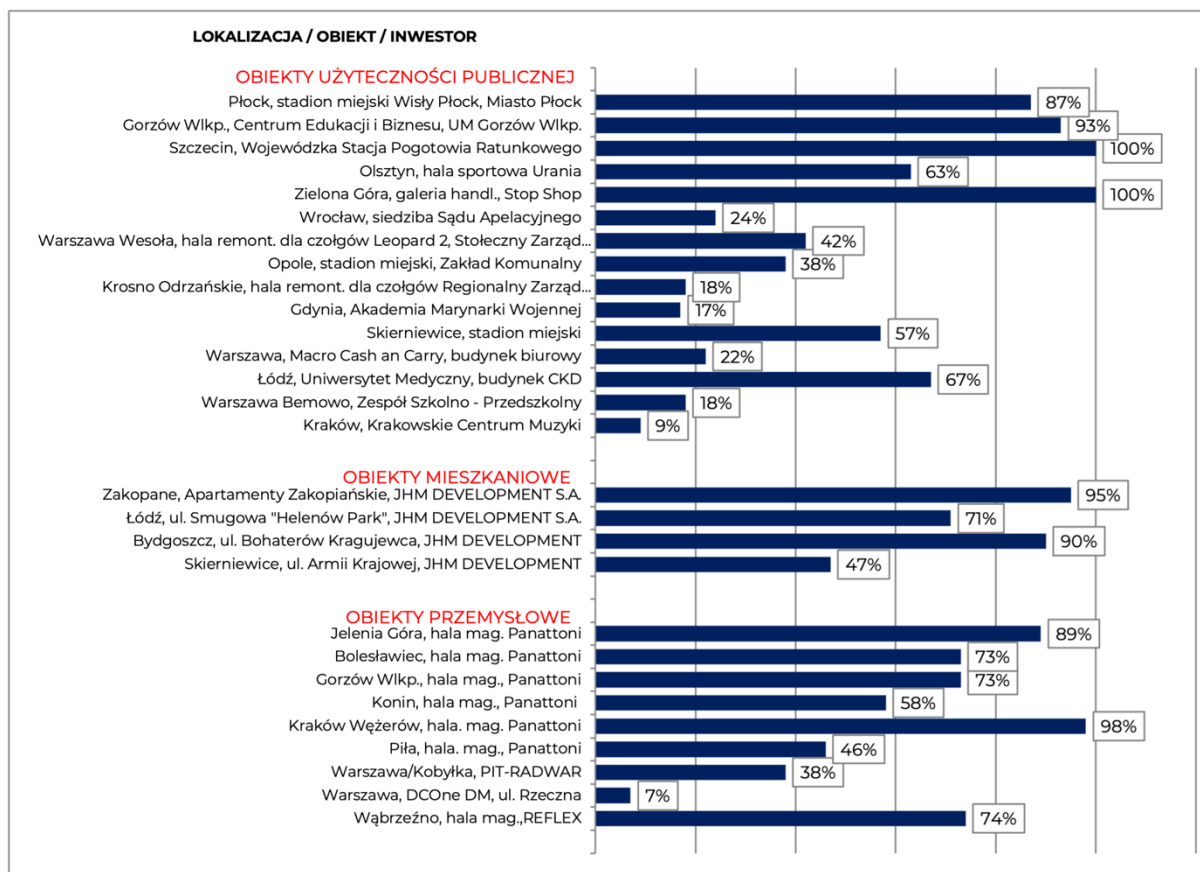
Zadania z zakresu budownictwa kubaturowego w Grupie realizuje wyłącznie MIRBUD S.A. Spółka specjalizuje się we wszystkich segmentach budownictwa kubaturowego: budynków przemysłowych, użyteczności publicznej, a także realizowanych wyłącznie na potrzeby spółki zależnej JHM DEVELOPMENT budynków mieszkalnych.

Do najważniejszych dokonań MIRBUD S.A. w zakresie budownictwa kubaturowego w I połowie 2023 roku należy zaliczyć:

- podpisanie umowy na budowę hal magazynowo-produkcyjno-usługowych w Warszawie o wartości 17,9 mln euro netto;
- podpisanie aneksu waloryzacyjnego do umowy na przebudowę i rozbudowę hali widowiskowo – sportowej Urania w Olsztynie o wartości 25 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na budowę szkoły podstawowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki o wartości 31,6 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na zaprojektowanie i budowę centrum logistycznego w Wielkopolsce o wartości 106,3 mln złotych netto.

Ponadto po upływie okresu sprawozdawczego Spółka podpisała umowę na budowę zespołu budynków handlowo – usługowych w miejscowości Mysiadło, powiat piaseczyński, woj. mazowieckie o wartości 69,3 mln złotych netto, a także umowę na zaprojektowanie i budowę obiektu handlowo – usługowego typu Retail Park w Ostródzie o wartości 78,7 mln złotych netto.

Według stanu na koniec czerwca br. Spółka realizowała 29 kontraktów budownictwa kubaturowego. Stan zaawansowania prac na budowach przedstawia poniższy wykres:



## 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

W Grupie Kapitałowej MIRBUD zadania w segmencie deweloperskim realizuje spółka zależna JHM DEVELOPMENT. W pierwszym półroczu 2023 roku, Spółka podobnie jak cała branża deweloperska działała w sytuacji znacznego ochłodzenia koniunktury na rynku sprzedaży mieszkań. Na osłabienie koniunktury w tym segmencie rynku największy wpływ miał gwałtowny wzrost stóp procentowych, co przełożyło się z jednej strony na drastyczny wzrost rat kredytów hipotecznych, a z drugiej strony na obniżkę zdolności kredytowej potencjalnych klientów. Ta sytuacja spowodowana była utrzymującą się od kilku kwartałów wysoką inflacją. Na poziom inflacji wpływ miały zarówno czynniki wewnętrzne jak i zewnętrzne. Czynnikiem proinflacyjnym były zarówno działania mające pobudzić gospodarkę po pandemii COVID-19, jak i różnorodne skutki wojny wywołanej przez Rosję w Ukrainie.

W raportowanym okresie poza zewnętrznymi czynnikami dotyczącymi całej branży na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki:

- Zahamowanie popytu na lokalnych rynkach mieszkaniowych, gdzie spółka oferuje swoje produkty, co wynikało z gwałtownego wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, spowodowanego wzrostem inflacji i w konsekwencji szybkim wzrostem referencyjnej stawki WIBOR.

- W drugim kwartale 2023 roku zakończono realizację inwestycji deweloperskiej *Osiedle Artystyczne* położonej w Żyrardowie, jednak do 30.06.2023 r. nie rozpoczęło się przekazywanie własności lokali i przychody z tej inwestycji zostaną rozpoznane w kolejnym okresie sprawozdawczym.
- Niski stan zapasu mieszkań gotowych, z jakim w rok 2023 weszła spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w większości lokalizacji zakończonych inwestycji. Zapas ten na 01.01.2023 wynosił 208 lokali mieszkalnych, z tego 140 lokali w Bydgoszczy (inwestycja *Aura Towers*) i 39 lokali w Gdańsku – I etap osiedla *Skandinavia*.

Sprzedaż mieszkań gotowych prowadzona była w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach głównie w Bydgoszczy, Gdańsku i Łodzi. W pozostałych lokalizacjach Spółka sprzedawała ostatnie lokale w inwestycjach.

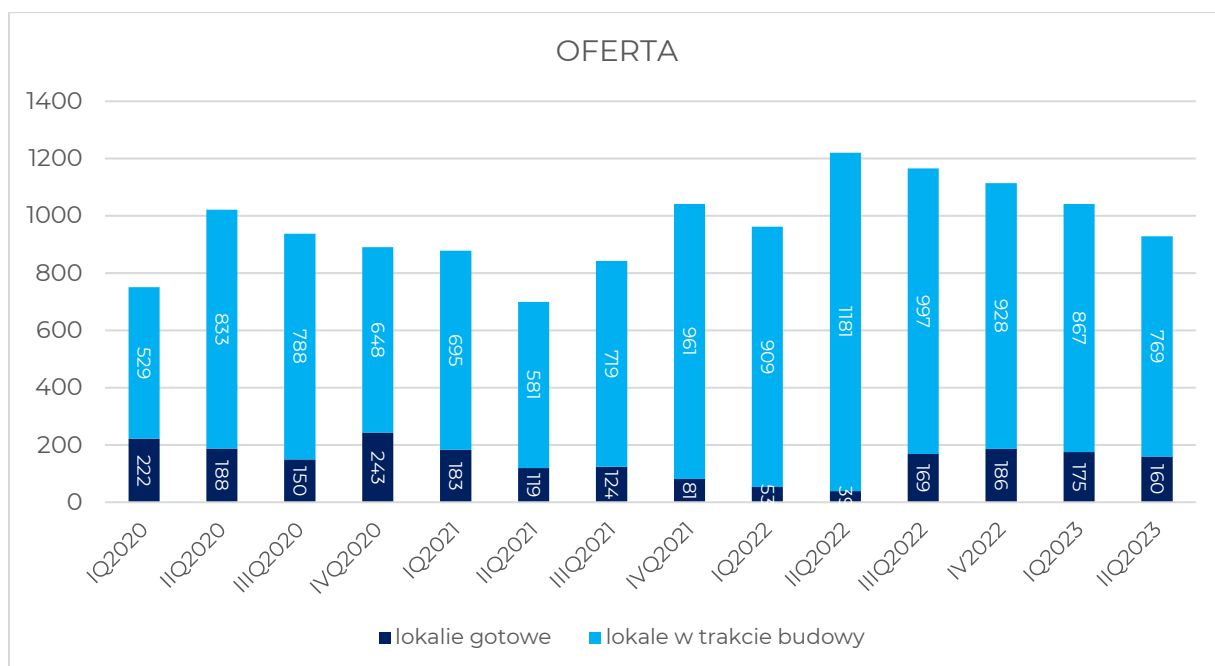
W efekcie w I półroczu 2023 roku rozpoznano przychody ze sprzedaży 30 lokali mieszkalnych (25 mieszkań i 5 domów jednorodzinnych) i 19 miejsc postojowych w porównaniu do 63 lokali mieszkalnych i 42 garaże w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przychody ze sprzedaży dotyczyły głównie lokali mieszkalnych, przekazanych w *Aura Towers* w Bydgoszczy (12 lokali) – w osiedlu *Skandinavia* w Gdańsku (10 lokali) i w *Osiedlu Leśnym* w Łodzi (5 domów).

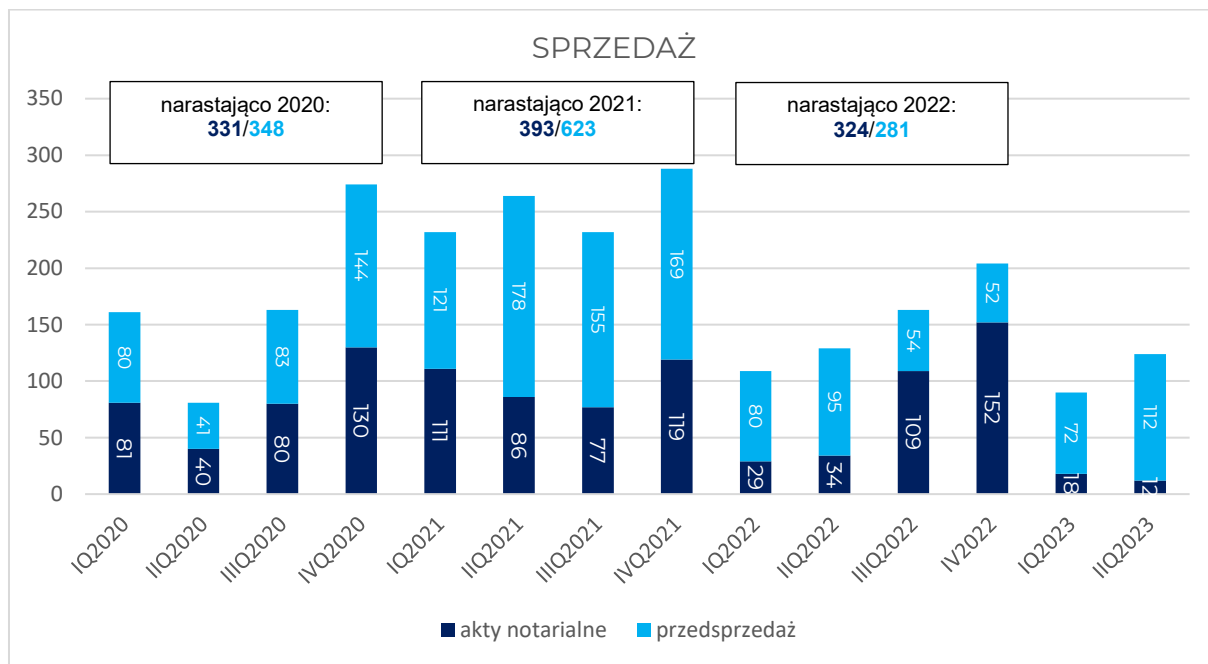
W raportowanym okresie Spółka podpisała 184 umowy deweloperskie/przedwstępne. W porównywalnym okresie poprzedniego roku podpisano 175 umów.

Na dzień 30 czerwca 2023 Spółka posiadała 507 zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich (umowy nieujęte w przychodach). W poprzednim roku stan posiadania wynosił również 507 umów przedwstępnych i deweloperskich.

Działalność deweloperska charakteryzuje się dużym stopniem cykliczności produkcji o interwałach 2- lub 3-letnich. Wysoka sprzedaż w III i IV kwartale 2022 roku oraz niski poziom zapasów gotowych lokali na początku 2023 roku miały bezpośredni wpływ na liczbę lokali sprzedanych aktami notarialnymi (sprzedaż rozpoznana w przychodach).

Poniższe wykresy obrazują zestawienie oferty lokali gotowych i w trakcie budowy





Inwestycje deweloperskie JHM DEVELOPMENT są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki. Założenia te obejmują działania w miastach dużych, liczących powyżej 300 tys. mieszkańców oraz kontynuację działalności w miastach średniej wielkości o dużym potencjale sprzedażowym.

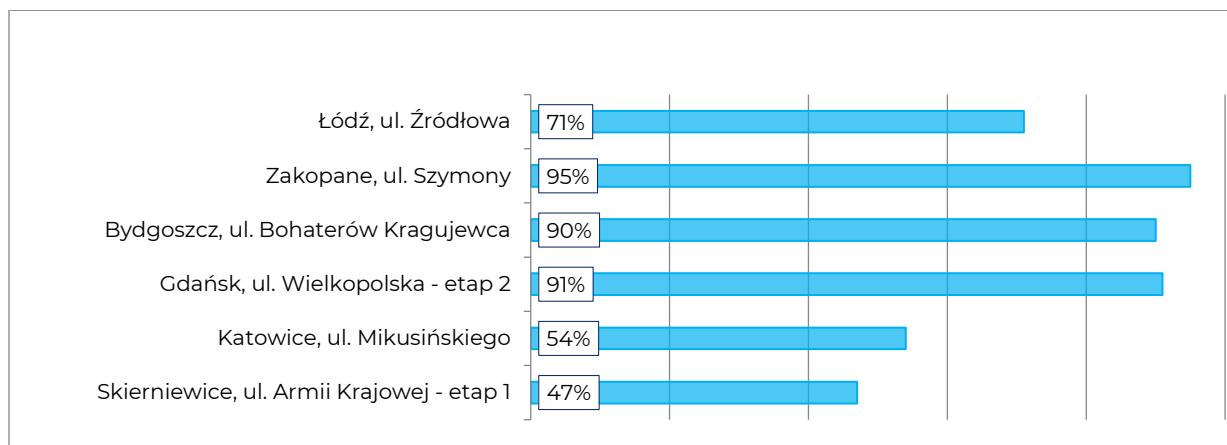
Projekty realizowane są etapami w miarę osiągnięcia odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2023 r.

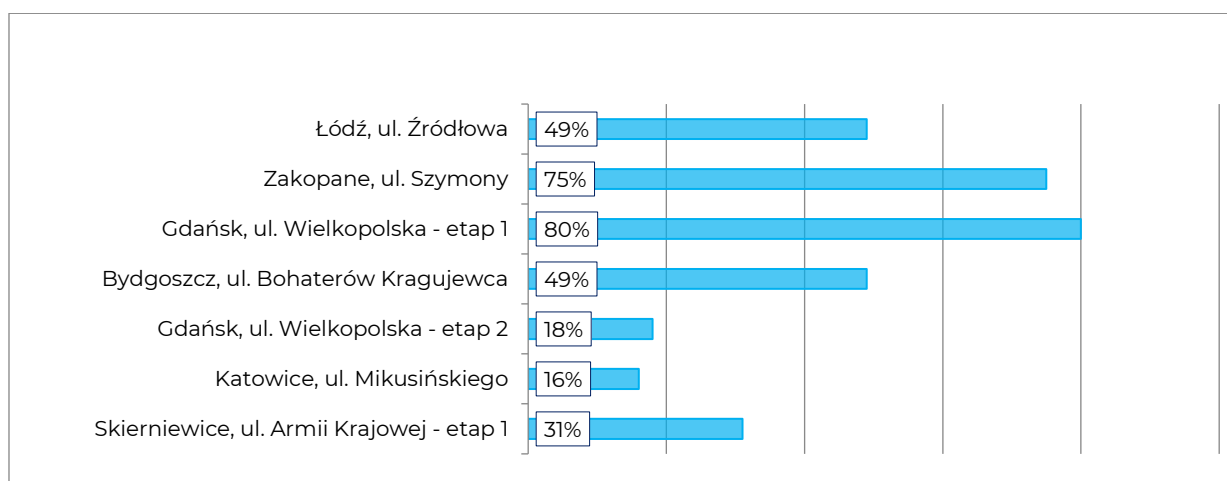
Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2023r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6916	wielorodzinna	9 735	180
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usługowa	8 705	241
3	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 426	119
4	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	0,9401	wielorodzinna	9 642	188
5	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinna	2 466	43
6	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,4629	wielorodzinna	6 733	144
<b>RAZEM</b>		<b>3,7911</b>		<b>43 707</b>	<b>915</b>

Stan zaawansowania realizacji tych inwestycji na dzień 30.06.2023 r. obrazuje poniższy wykres:



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



## Segment najmu powierzchni komercyjnych

Marywilska 44 Sp. z o.o. to spółka działająca w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych. Spółka zarządza portfolio nieruchomości inwestycyjnych obejmującym:

- Kompleks Handlowy MARYWILSKA 44, położony w Warszawie (dzielnicy Białołęka) przy ul. Marywilska 44, w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62.126 m<sup>2</sup> oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12.084 m<sup>2</sup>. Łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmuje 74.210m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, a powierzchnia najmu 44 919 m<sup>2</sup>. Nieruchomość nabyta została częściowo na koniec 2020 r. i na początku 2021 r. Celem nabycia nieruchomości było rozszerzenie prowadzonej działalności o najem powierzchni magazynowo-logistycznych.
- Nieruchomość handlową położoną w Starachowicach z przeznaczeniem pod wynajem dla znanej sieci typu Dom i Ogród. Łączna wewnętrzna powierzchnia najmu nieruchomości wynosi 4 071 m<sup>2</sup>. Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m<sup>2</sup> oraz parking zewnętrzny. Nabycie nieruchomości nastąpiło w listopadzie 2021 r.

- 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 m<sup>2</sup>. Nabycie nieruchomości nastąpiło w grudniu 2021 r.
- lokal komercyjny położony w Skierniewicach – lokal wynajmowany jest na potrzeby redakcji gazety prowadzonej przez podmiot dominujący MIRBUD S.A.

Spółka w tym obszarze prowadzi najem dwóch typów powierzchni: powierzchni handlowo-usługowej oraz powierzchni magazynowo-logistycznej.

### **Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości handlowych.**

Podstawowym obszarem działalności Spółki jest najem powierzchni w obiektach handlowo-usługowych. W skład zarządzanych przez Spółkę obiektów wchodzi:

- **Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 z 1348 lokalami handlowymi o pow. od 20 m<sup>2</sup> do 1.870 m<sup>2</sup>**

Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 funkcjonuje na mapie handlowej Warszawy blisko 13 lat. Charakteryzuje się dużą liczbą stosunkowo małych podmiotów handlowych, w znacznej części z bardzo wyspecjalizowaną ofertą handlową. Dzięki zlokalizowaniu wszystkich niewielkich podmiotów pod jednym dachem dużego centrum handlowego Spółka osiąga efekt skali, który pozwala na zaangażowanie odpowiednich środków nie tylko na utrzymanie obiektu, ale też na wspólną reklamę, transport klientów itp. Obecnie w strukturze najemców CH MARYWILSKA 44 największą grupę stanowią najemcy z branży mody (64%), kolejne kategorie to: usługi (9%), gastronomiczna (2,1%), spożywcza (4%), wyposażenie wnętrz (2,8%), artykuły dla dzieci (5%), sportowo rekreacyjna (4%)

- **Park Handlowy MARYWILSKA 44 z 17 lokalami handlowymi o pow. od 80 m<sup>2</sup> do 1.173 m<sup>2</sup>**

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 m.in: JYSK, Media Expert, Black Red White, PRO Rowery, ROMAX Podłogi, ROMAX Łazienki, Żabka.

- **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 m<sup>2</sup>. Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m<sup>2</sup> 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 2022 r. ze środków i na ryzyko najemcy wykonana została instalacja fotowoltaiczna, dzięki której w znaczący sposób ograniczone zostało zużycie energii elektrycznej przez obiekt, podnosząc jego atrakcyjność pod względem ekonomicznym i ekologicznym. Obiekt nie wymaga podjęcia innych działań inwestycyjnych.

W marcu 2022 r. wydana została decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi powiatowej nr 0617T Starachowice-Lubienia. Przedmiotowa decyzja wyłącza Spółkę z części działki stanowiącej nieruchomość w Starachowicach (część parkingu i terenów zielonych o łącznej powierzchni 640 m<sup>2</sup>) w związku z planową przebudową drogi powiatowej. Wyłączenie nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie sklepu, wpłynie jednak na sposób ruchu samochodowego na terenie nieruchomości i może wiązać się nakładami koniecznymi do przebudowy parkingu. Realizacja inwestycji drogowej docelowo poprawi ma ogólne warunki komunikacyjne w obszarze położenia nieruchomości.

#### ▪ **Park Handlowy w Rumii**

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.

W pierwszym półroczu 2023r liczba osób odwiedzających Kompleks Handlowy kształtowała się na poziomie sprzed wybuchu pandemii. Na odwiedzalność Kompleksu Handlowego wpływ mają przede wszystkim takie czynniki jak:

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

Powyższe czynniki spowodowały, że w I półroczu 2023r r. Spółce udało się utrzymać wysokie poziomy komercjalizacji swoich obiektów handlowych, które na dzień 30.06.2023 r. wyniosły odpowiednio:

- poziom komercjalizacji CH Marywilska 44 wyniósł 95%
- poziom komercjalizacji Parku Handlowego Marywilska 44 wyniósł 86%
- poziom komercjalizacji Parku Handlowego w Rumi wyniósł 100%,
- poziom komercjalizacji obiektu handlowego w Starachowicach wynosi 100%.

W I połowie 2023 r. Spółce udało się pozyskać nowych najemców w branżach takich jak odzież i tekstylia, obuwie, salony kosmetyczne.

#### **Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości magazynowo - logistycznych.**

Najem nieruchomości na cele magazynowo-logistyczne stanowi stosunkowo nowy segment działalności Spółki. Rozszerzenie działalności o ten segment miało głównie na celu poszerzenie źródeł przychodu o strumienie odporne na sytuację związaną z wirusem COVID-19. W rezultacie częściowo w grudniu 2020r. i częściowo w lutym 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia przeznaczona na wynajem wynosi 49 341 m<sup>2</sup>.

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 I półrocza 2023 roku poziom komercjalizacji obiektu wyniósł 86% (wzrost o 5 pp. w stosunku do stanu na 31.12.2022r). Głównymi najemcami obiektu są spółki działające w branży meblarsko-handlowej oraz podmioty działające w branżach rekreacyjnej i handlowej.

#### **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 2022 r. Strategia Grupy w tym zakresie jest dostępna na



stronie internetowej: <https://mirbud.pl/media/asset/8fb2334c5cc4ff348daae341d680b1c666e36df0e44591229aac5395095169b5.pdf>

#### 4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

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

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.06.2023-30.06.2023 i 01.01.2022 - 30.06.2022 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
	01.01.2023 - 30.06.2023	w %	01.01.2022 - 30.06.2022	w %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>1 127 077</b>	<b>94,3%</b>	<b>1 279 807</b>	<b>94,7%</b>
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	241 645	21,4%	168 756	13,2%
- budynki produkcyjne, usługowe.	182 874	16,2%	416 359	32,5%
- roboty inżynieryjno-drogowe	702 559	62,3%	694 692	54,3%
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>16 650</b>	<b>1,4%</b>	<b>29 843</b>	<b>2,2%</b>
<b>Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej</b>	<b>30 225</b>	<b>2,5%</b>	<b>27 146</b>	<b>2,0%</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>21 229</b>	<b>1,8%</b>	<b>14 293</b>	<b>1,1%</b>
<b>SUMA</b>	<b>1 195 181</b>	<b>100%</b>	<b>1 351 089</b>	<b>100%</b>

W I półroczu 2023 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 12% niższe niż w analogicznym okresie 2022 roku, co wynikało głównie z spadku przychodów ze sprzedaży z działalności budowlano – montażowej w segmencie budynków przemysłowych (spadek przychodów ze sprzedaży r/r o ok. 56% - 233 mln zł r/r) i usługowych oraz działalności deweloperskiej (spadek przychodów ze sprzedaży r/r o ok. 44%- 13 mln zł r/r). W okresie sprawozdawczym wzrósł natomiast poziom przychodów ze sprzedaży usług budowlano montażowych w segmencie budynków użytku publicznego (wzrost przychodów ze sprzedaży r/r o ok. 43%- 73 mln zł ) o

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy, która uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 94,3% całości sprzedaży (spadek udziału w całości przychodów Grupy o 0,4 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 62,3% tych usług (wzrost udziału w przychodach o 8 p.p.) oraz budynków w segmencie budynków użytku publicznego generujących ok. 21,4% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 8,2 p.p. rok do roku).

Udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ogółem uległ obniżeniu o 0,8 p.p..

W I półroczu 2023 roku rozpoznano przychody ze sprzedaży 30 lokali mieszkalnych (25 mieszkań i 5 domów jednorodzinnych) i 19 miejsc postojowych w porównaniu do 63 lokali mieszkalnych i 42 garaże w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przychody ze sprzedaży dotyczyły głównie lokali mieszkalnych, przekazanych w Aura Towers w Bydgoszczy (12 lokali) – w osiedlu Skandynavia w Gdańsku (10 lokali ) i w Osiedlu Leśnym w Łodzi (5 domów).

Obniżenie o przychodów ze sprzedaży w segmencie deweloperskim wynikało z harmonogramu realizowanych inwestycji deweloperskich oraz zmiany koniunktury na rynku mieszkaniowym.

Pomimo zakończenia inwestycji Spółce nie udało się uzyskać pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji zlokalizowanej w Zakopanem, dla której zawarła 177 umów przedwstępnych/deweloperskich. (pozwolenie na użytkowanie uzyskano 24.07.2023r, przeniesienie własności tych lokali mieszkalnych nastąpi w III i IV kwartale 2023r);

Od 2022 r. działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej realizowana jest w całości przez Spółkę Marywilska 44. Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w I półroczu 2023 r. uległy podwyższeniu ok. 11%, a ich udział w całości przychodów ze sprzedaży nie uległ znaczącej zmianie. Zmiana ta nastąpiła głównie na skutek zapisów umownych w umowach najmu dla Centrum Handlowego Marywilska 44 o waloryzacji czynszów wskaźnikiem inflacji oraz zwiększonym poziomem najmu powierzchni magazynowych w Ostródzie.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- zaawansowanej fazy realizacji kontraktów drogowych m.in. budowy fragmentu autostrady A-1, fragmentu drogi ekspresowej S-1 (obejście Węgierskiej Górki), obwodnica Olesna;
- spadku dynamiki, ilości i wartości krótkoterminowych projektów hal magazynowych i logistycznych (Spółka pozyskała w I połowie 2023 do realizacji w ww. segmencie 2 kontrakty o łącznej wartości ok. 191 mln zł versus 6 kontraktów o łącznej wartości ok 500 mln zł w analogicznym okresie roku ubiegłego)
- początkowej fazy realizacji projektów związanych z obronnością Polski
- czasowego obniżenia się popytu na lokale mieszkalne wskutek sytuacji gospodarczej
- nieuzyskania w I półroczu 2023r pozwolenia na użytkowanie dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego Zakopanem (pozwolenie zostało uzyskane 24.07.2023r sprzedaż 177 lokali na które JHM DEVELOPEMENT posiada zawarte umowy deweloperskie, zostanie zrealizowana w III i IV kwartale 2023 r.)
- skoncentrowania się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych, prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2023-30.06.2023 oraz 01.01.2022 - 30.06.2022 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2023 - 30.06.2023	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2022 - 30.06.2022	Rentowność sprzedaży w %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>75 901</b>	<b>6,7%</b>	<b>76 864</b>	<b>6,0%</b>
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	11 298	4,7%	5 880	3,5%
- budynki produkcyjne, usługowe	15 257	8,3%	27 875	6,7%
- roboty inżynieryjno-drogowe	49 346	7,0%	43 109	6,2%
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>5 448</b>	<b>32,7%</b>	<b>8 565</b>	<b>28,7%</b>
<b>Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej</b>	<b>18 268</b>	<b>60,4%</b>	<b>16 811</b>	<b>61,9%</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>495</b>	<b>2%</b>	<b>606</b>	<b>4,2%</b>
<b>SUMA</b>	<b>100 112</b>	<b>8,38%</b>	<b>102 846</b>	<b>7,6%</b>

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy na sprzedaży we wszystkich segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w I półroczu 2023 r. względem I półrocza 2022 r. uległa podwyższeniu obniżeniu o 0,78 p.p., co wynikało głównie z podwyższenia się rentowności w podstawowym segmencie działalności Grupy, tj. usługach budowlano – montażowych (wzrost poziomu rentowności o 0,7 p.p.).

Na uwagę zasługuje fakt, że udało się podwyższyć poziom rentowności we wszystkich segmentach usług budowlano – montażowych.

Pozytywny wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach będzie miała negocjowana z Zamawiającymi publicznymi przy obiektach kubaturowych możliwość wprowadzenia do umów o roboty budowlane klauzul waloryzacyjnych.

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

## 4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

### 4.6.1. Odbiorcy

#### MIRBUD S.A.

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

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

W I półroczu 2023 nadal dawało się odczuć znaczną niestabilność rynku głównie za sprawą konfliktu na Ukrainie i wstrzymania wypłaty środków z Unii Europejskiej w ramach Krajowego Planu Odbudowy.

Chociaż poziom cen materiałów i usług się ustabilizował to znaczący wzrost, agresywnej konkurencji pomiędzy wykonawcami w perspektywie średnio i długookresowej może negatywnie wpłynąć na rentowność kontraktów realizowanych w kolejnych latach.

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.

W dniu 15.03.2023 r. Emitent zawarł aneks waloryzacyjny do umowy z Gminą Olsztyn, zawartej w dn. 28 grudnia 2021 roku. Przedmiotem aneksu jest zwiększenie wynagrodzenia Emitenta za realizację zadania pn. „Przebudowa i rozbudowa hali widowiskowo-sportowej Urania w Olsztynie” z tytułu przyznanej kwoty waloryzacji w wysokości 30.750.000,00 zł brutto, co stanowi 15 procent pierwotnego wynagrodzenia umownego. Zakończenie robót budowlanych dla przedmiotowej inwestycji przewidziano na 16 października 2023 roku.

Spółka aktualnie negocjuje również wprowadzenie zapisów waloryzacyjnych do umowy z kilkoma Zamawiającymi publicznymi. Zarząd ocenia szanse na uzyskanie waloryzacji kontraktów publicznych na budowę budynków użytku publicznego jako wysokie

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

(...) Zmiana umowy może przybrać formę zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy, wprowadzenia do umowy klauzuli waloryzacyjnej (określającej limit waloryzacji), lub zmiany dotychczasowej klauzuli, np. przez podwyższenie wcześniej przyjętego limitu waloryzacji. Zmiana wynagrodzenia jest możliwa

również wtedy, gdy zamawiający przewidział klauzulę waloryzacyjną i jest ona niewystarczająca do zniwelowania niemożliwych do przewidzenia skutków spowodowanych zmianą okoliczności realizacji umowy”.

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

W I półroczu 2023 r. Spółka złożyła oferty w 63 postępowaniach niepublicznych i 24 przetargach publicznych. Wartość złożonych ofert wyniosła 9 094 245 007,90 zł netto. W tym czasie podpisano 3 umowy na kwotę 224 291 779,22 zł

Spółka osiągnęła w I półroczu 2023r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA (46%) podmioty z Grupy Kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 14%),

### **KOBYLARNIA S.A.**

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

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego Kobylarnia S.A. posiada wypełniony portfel zamówień na lata 2023-2026 o łącznej wartości powyżej 2,4 mld zł netto.

Do końca czerwca 2023 roku Spółka wzięła udział w 34 przetargach oraz podpisała 4 umowy.

### **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 obejmowała zarządzanie kompleksem handlowym MARYWILSKA 44 oraz mniejszymi obiektami handlowymi w Starachowicach oraz Rumi.

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

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

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

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

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

Rynek wynajmu powierzchni handlowej stał się rynkiem bardzo konkurencyjnym i objętym dużą niepewnością co do perspektyw jego rozwoju. W obecnej sytuacji gospodarczej i otoczeniu prawnym pozyskanie nowych najemców i utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji stało się szczególnie trudne i wymaga innowacyjnego podejścia – w tym proponowania elastycznych warunków umownych, czy poszukiwania najemców z nowych segmentów. Jednocześnie potencjalni najemcy są coraz bardziej wymagający i świadomi swoich możliwości negocjacyjnych.

Spółka od początku swojej działalności dostrzega potrzeby najemców i stara się realizować projekty spełniające oczekiwania potencjalnego najemcy i klienta. Lokale handlowe na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 mogą zmieniać swoją powierzchnię w zależności od potrzeb najemców. Również na terenie parku handlowego w Rumi istnieje możliwość łączenia lub dzielenia lokali handlowych.

Spółka prowadzi stały monitoring w kierunku poszerzenia kręgu swoich odbiorców głównie na terenie województwa mazowieckiego i łódzkiego (obiekty w Rumi, Starachowicach i Skierniewicach są w pełni skomercjalizowane).

Utrzymanie wysokiego wskaźnika wynajmu powierzchni handlowych w Kompleksie Handlowym MARYWILSKA 44 w I połowie 2023 r. było dużym wyzwaniem z uwagi na wybuch wojny w Ukrainie i związane z tym konsekwencje ekonomiczne. Spółce udało się jednak utrzymać większość obecnych najemców.

### **Segment najmu nieruchomości na cele magazynowe**

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

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

Marywilska 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.

Działania Spółki doprowadziły zarówno do wzrostu poziomów czynszów generowanych w ramach obiektu, jak i do poprawy wskaźnika jego komercjalizacji – poziomu 81,38% w 2022 r. do poziomu 86% na koniec I półrocza 2023r.

Z uwagi na obecną sytuację gospodarczą oraz niepewność co do rozwoju sytuacji związanej z wpływem wojny w Ukrainie pozyskanie nowych najemców jest utrudnione. W związku z tym 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.

W pierwszej połowie roku 2023 z 7 projektów deweloperskich realizowanych w ramach działalności JHM DEVELOPMENT S.A. 4 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

### 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 2022 wyniosła 3,6 mld złotych a okres realizacji rozciąga się do roku 2026. Zestawienie dominującego udziału długoterminowych kontraktów drogowych, prestiżowych kontraktów kubaturowych budownictwa użyteczności publicznej oraz krótkoterminowych, wysokorentownych kontraktów budownictwa przemysłowego, zapewniają Grupie Kapitałowej przychody i rentowność w kolejnych latach na stabilnym, porównywalnym poziomie.

W I półroczu 2023r. Spółka złożyła oferty w 63 postępowaniach niepublicznych i 24 przetargach publicznych. Wartość złożonych ofert wyniosła 9 094 245 007,90 zł netto. W tym czasie podpisano 3 umowy na kwotę 224 291 779,22 zł

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2023 i lata następne wynosi ok. 2,5 mld złotych.

#### KOBYLARNIA S.A.

Spółka dysponuje stabilnym i bezpiecznym portfelem zamówień na lata 2023-2026. Do chwili sporządzenia raportu Kobylarnia S.A. posiada podpisane kontrakty budowlane, których wartość pozostałej sprzedaży wynosi ponad 2,4 mld. zł. netto. W swoim portfelu Spółka posiada umowy na realizację kontraktów w formule buduj oraz projektuj i buduj na terenie całej Polski, dla których głównym zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich. Obecnie większość projektów jest w fazie realizacji.

Spółka również aktywnie zabiega o nowe kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach. W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególnie znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum firm ze spółką dominującą w Grupie – MIRBUD S.A. w celu uczestnictwa w przetargach na usługi budowlano – montażowe. Do końca czerwca 2023 roku Spółka wzięła udział w 34 przetargach oraz podpisała 4 umowy.

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



## Segment deweloperski

### JHM DEVELOPMENT S.A.

Podstawowym celem Spółki 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 ograniczona konkurencja. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w poprzednim roku oraz trwające obecnie realizacje w miastach takich jak Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

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

W ofercie Spółki, w inwestycjach będących na koniec okresu sprawozdawczego na etapie realizacji, znajdowało się 915 lokali w budownictwie wielorodzinnym, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 43,7 tys. m<sup>2</sup> PUM. Na dzień 30.06.2023r w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisane i aktywne 489 umów deweloperskich.

Na dzień 30.06.2023 r. bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 40,2 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2023 – 2025 w oparciu o posiadany i ciągle rozbudowywany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 11 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 1 976 lokali o powierzchni użytkowej 95,3 tys. m<sup>2</sup> 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 2023-2025

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali
1	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 365	164
2	KONIN, ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinna	7 800	158
3	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap I	1,3219	wielorodzinna	14 371	258
4	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,4416	apartamenty	2 249	83
5	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinna	7 600	165
6	KATOWICE, ul. Piaskowa	1,1438	wielorodzinna	15 000	320
7	SKIERNIEWICE, ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna	6 971	117
8	ŁÓDŹ, ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinna	8 300	173
9	MSZCZONÓW, ul. Dworcowa	0,7366	wielorodzinna	7 833	167
10	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap I	1,8335	wielorodzinna	12 506	250
11	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap II	0,4364	wielorodzinna	6 320	121
<b>RAZEM</b>		<b>9,4593</b>		<b>95 315</b>	<b>1 976</b>

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

## Segment najmu powierzchni komercyjnych

### MARYWILSKA 44 sp. z o.o.

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników zewnętrznych, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2023-2024 i w kolejnych latach to:

- Rozwój konfliktu zbrojnego w Ukrainie. Dalszy rozwój konfliktu może przełożyć się na negatywne nastroje konsumentów i ograniczenie wydatków. Jednocześnie trwający konflikt wpływa na podniesienie cen wielu dóbr i usług,
- 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,
- Poziom produkcji przemysłowej i aktywności ekonomicznej ludności przedkładający się na popyt na powierzchnie magazynową.
- Napływ imigrantów z Ukrainy oraz z pozostałych krajów wschodnich przede wszystkim do Warszawy i okolic, przekładający się na wyższą liczbę osób odwiedzających kompleks handlowy MARYWILSKA 44.

Natomiast do głównych czynników wewnętrznych, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2023-2024 i w kolejnych zaliczyć należy:

- Utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji kompleksu handlowego Marywilska 44 w Warszawie,
- Efektywna dalsza komercjalizacja centrum magazynowego w Ostródzie,
- Utrzymanie 100-procentowych wskaźników komercjalizacji nieruchomości w Rumi, Starachowicach i Skierniewicach,
- Inwestycje ograniczające poziom kosztów utrzymania obiektów zarządzanych przez Spółkę.

Strategia Spółki na najbliższe lata zakłada utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji kompleksu handlowego oraz dbanie o zachowanie struktury najemców zapewniających jak najszerszą bazę towarów i usług dostępnych na terenie kompleksu, a także dążenie do zwiększenia przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych, przede wszystkim poprzez zastosowanie klauzul waloryzacyjnych. Koniecznym z perspektywy Zarządu wydaje się jednak właściwe stosowanie tych klauzul jako nadrzędny cel zachowując utrzymanie wszystkich najemców (uniknięcie sytuacji, w której najemcy rezygnują z najmu z uwagi na zbyt wysoki czynsz).

W obszarze segmentu działalności obejmującego najem powierzchni na cele magazynowe głównym celem Spółki pozostaje dalsza komercjalizacja nieruchomości położonej w Ostródzie, przy trasie S7. Spółka poszukuje najemców głównie z branży magazynowej, jednak dopuszcza wynajem powierzchni na inne cele.

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

Działania te obejmują m.in.:

- utrzymanie i poprawę wskaźników powierzchni wynajętych w kompleksie handlowym MARYWILSKA 44, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- utrzymanie 100% wskaźników komercjalizacji nieruchomości w Rumi, Starachowicach i Skierniewicach
- doprowadzenie do wyższej, a docelowo pełnej komercjalizacji zakupionego obiektu magazynowego, położonego w Ostródzie, przy trasie S7,
- poprawę ściągalności należności poprzez utrzymanie dobrych relacji z najemcami i współpracę z nimi w celu poprawy ich wyników;
- podejmowanie starań w celu zapewnienia niskich i efektywnych kosztów poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości;
- optymalizację kosztów administracyjnych, jeżeli tylko będzie to możliwe;
- optymalizację kosztów finansowania poprzez zmniejszenie skali zadłużenia i jego refinansowanie, jeżeli będzie to tylko możliwe,
- systematyczne prowadzenie działań promocyjno-reklamowych zgodnych z wewnętrznym planem marketingowym, którego głównym celem jest wspieranie wynajmu lokali handlowych oraz utrzymanie wysokiego wskaźnika odpowiedzialności klientów,
- umocnienie pozycji lidera na warszawskim rynku nieruchomości handlowych.

Zarząd uważa, że długoterminowe aktywne zarządzanie nieruchomościami stanowi niezwykle ważny element strategii Spółki. Spółka będzie również wykorzystywała inne możliwości zwiększania wartości swojego biznesu, wraz z pojawianiem się takich możliwości. Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą

działalność przy wykorzystaniu środków własnych oraz kredytów bankowych. Wysokość pozyskanych środków finansowych jest wystarczająca na realizację postawionych i planowanych celów Spółki oraz zapewnia bezpieczeństwa finansowego Spółki w najbliższej przyszłości.

Z uwagi na dużą niepewność odnośnie do sytuacji gospodarczej w najbliższych dwóch latach spowodowaną głównie wybuchem konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz bardzo wysoką inflacją plany inwestycyjne Spółki zostały przyjęte przy założeniu, że priorytetem pozostaje zastosowanie energooszczędnych technologii oraz zwiększenie bezpieczeństwa w zarządzanych obiektach oraz dalsze dostosowywanie obiektów do wymagań najemców w celu poprawy wskaźników komercjalizacji. Taka polityka ma na celu ostrożne dysponowanie posiadanym kapitałem na wypadek pogorszenia sytuacji ekonomicznej w Polsce. W związku z powyższym Spółka realizuje i będzie realizowała niżej wymienione zadania inwestycyjne:

#### **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 01.01.2023-30.06.2023 r.

#### **4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

##### **Działalność budowlano-montażowa**

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

W pierwszym półroczu 2023 Emitent rozpoczął inwestycję polegającą na rozbudowie siedziby Spółki szacowany koszt ok. 13 mln zł, termin zakończenia inwestycji pierwszy kwartał 2024r.

W 2023r 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 znaczącą poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach. KOBYLARNIA S.A. W planach inwestycyjnych Spółki jest również zakup nowej wytwórni mas bitumicznych, która zlokalizowana będzie w miejscowości Kobylarnia. Szacowany koszt tej inwestycji to ok. 25 mln złotych. 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.

W czerwcu br. spółka dominująca w Grupie Kapitałowej MIRBUD – MIRBUD S.A. ujawniła stan posiadania i przekroczenia 5 procent ogólnej liczby akcji kolejowej spółki Torpol S.A.. Tym samym MIRBUD S.A. przekroczyła stan posiadania 5% głosów z akcji Torpol S.A. Zamiar zakupu akcji jednej z kolejowych spółek w Polsce Zarząd MIRBUD S.A. komunikował na początku bieżącego roku. Zakupy akcji Torpol S.A. Zarząd traktuje jako inwestycję w potencjalny rozwój Grupy w kierunku stworzenia komplementarnej oferty realizacji robót budowlano – montażowych, zarówno budownictwa kubaturowego (dworce kolejowe, wiadukty), jak również infrastruktury kolejowej – w partnerstwie ze spółką, której udziały posiada, lub innymi spółkami.

### **Działalność deweloperska**

W latach 2023 – 2025 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. będzie kontynuowała rozpoczęte inwestycje i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Bydgoszczy, Poznaniu, Gdańsku, Łodzi, Katowicach, Skierniewicach, Mszczonowie), a następnie na zakupionych w roku 2022 i w poprzednich latach działkach położonych w: Łodzi, Poznaniu, Katowicach i Koninie, dla których to lokalizacji obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego, a także inwestycji o charakterze apartamentowym w Jastrzębiej Górze.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony jest od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim, terminów wydania decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi lub innymi formami finansowania zewnętrznego. Zamierzenia inwestycyjne Spółki zgodnie z przyjętą strategią prowadzone są w wielu lokalizacjach. Pozwala to na dywersyfikację ryzyka, dostęp do różnych segmentów rynku oraz dalszy rozwój skali działalności.

### **Działalność wynajmu powierzchni komercyjnych**

Z uwagi na trudną sytuację gospodarczą spowodowaną wysokimi stopami procentowymi oraz wysoką inflacją oraz dużą niepewność co do rozwoju rynku najmu nieruchomości komercyjnych działania inwestycyjne zaplanowane na kolejne lata ograniczone zostały do. Spółka dopuszcza również przeprowadzenie prac związanych z dostosowaniem obiektów lub poszczególnych lokali handlowych do potrzeb najemców w celu podnoszenia wskaźnika komercjalizacji oraz wysokości stawek czynszu.

Dobra sytuacja finansowa Spółki na koniec I półrocza 2023r, wysokie wskaźniki komercjalizacji w zarządzanych obiektach i stała wysoka ściągłość należności handlowych powodują, że Spółka rozważa możliwość zakupu kolejnych nieruchomości inwestycyjnych lub udziałów w podmiocie posiadających takie nieruchomości. Spółka ponadto planuje wykonanie prac mających na celu poprawę bezpieczeństwa, wykorzystanie energooszczędnych technologii oraz bieżące prace remontowe i modernizacyjne, które jest w stanie finansować prace kapitałem własnym bez konieczności korzystania z kredytów bankowych, bądź pożyczek. Realizacja prac przebiegać będzie etapowo w ciągu roku, co spowoduje, że płatności za poszczególne roboty będą rozłożone w czasie. Tym samym realizacja kompletu wyżej wymienionych zamierzeń inwestycyjnych nie wpłynie negatywnie na sytuację finansową Spółki, w tym przede wszystkim na płynność finansową. W przypadku inwestycji w dodatkowe nieruchomości lub udziały Spółka będzie korzystać z finansowania zewnętrznego. .

## 4.11 Czynniki ryzyka

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

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

W perspektywie roku 2023 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 zniesiony został stan epidemii oraz większość ograniczeń covidowych w tym obowiązkowa kwarantanna. Poziom wyszczepienia społeczeństwa, niska liczba zachorowań oraz niska liczba zachorowań kończących się hospitalizacją pozwalają przewidywać, że ograniczenia pandemiczne oraz zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w dającej się przewidzieć krótkoterminowej przyszłości się nie powtórzą. Jednakże w przypadku powrotu i dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa lub innej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

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

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

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



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

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

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta nie przewiduje wpływu tego ryzyka na wynik finansowy i 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 30.06.2023 r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A.

Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	192 999	191 223		
Pożyczki udzielone	88	60		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	194 921	189 064		
<b>Razem</b>	<b>388 008</b>	<b>380 346</b>	-	-

## Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.06.2023	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	192 999	-1 563	1 563	1 930	-1 930
Pożyczki udzielone	88	1	-1		
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	194 921	-1 579	1 579	1 949	-1 949
<b>Razem</b>	<b>388 008</b>	<b>-3 141</b>	<b>3 141</b>	<b>3 879</b>	<b>-3 879</b>

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%
	31.12.2022				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	191 223	-1 549	1 549	1 912	-1 912
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	189 064	-1 531	1 531	1 891	-1 891
<b>Razem</b>	<b>380 286</b>	<b>-3 080</b>	<b>3 080</b>	<b>3 803</b>	<b>-3 803</b>

## Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W I połowie roku 2023 Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 17% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. W pierwszej połowie 2023 r. Emitent nie zawierał transakcji zabezpieczających dla kursu walutowego.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 173	1 258				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	53 112	75 308				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	5 913	20 408				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>60 198</b>	<b>96 974</b>	-	-	-	-

## 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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 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%
	30.06.2023				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 173	95	-95	117	-117
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	53 112	4 302	-4 302	5 311	-5 311

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Środki pieniężne	5 913	479	-479	591	-591
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>60 198</b>	<b>4 876</b>	<b>-4 876</b>	<b>6 020</b>	<b>-6 020</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.12.2022	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 258	102	-102
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	75 308	6 100	-6 100	7 531	-7 531
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	20 408	1 653	-1 653	2 041	-2 041
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>96 974</b>	<b>7 855</b>	<b>-7 855</b>	<b>9 697</b>	<b>-9 697</b>

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2023 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 40% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu w drugiej połowie 2023 r.) Na dzień 30.06.2023 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.

Z uwagi na niestabilną sytuację gospodarczą konfliktu w Ukrainie instytucje finansowe dodatkowo zaostrzają politykę kredytową.

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

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

#### Ryzyka związane z koniunkturą:

##### - zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

### **- w branży budowlanej**

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

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

### **- w branży deweloperskiej**

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

Na 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, skracala 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.

Na koniunkturę w branży deweloperskiej znaczący wpływ mają programy rządowe ułatwiające dostęp do własnego mieszkania. W chwili obecnej rynek deweloperski wiąże duże nadzieje z wprowadzeniem przez rząd programu „Bezpieczny kredyt 2%”

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 pożądaną 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.

### **- nagle 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 dalsze pogłębianie recesji w Polsce wzmaga konkurowanie 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 działająca na tych rynkach.

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

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

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

### **- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej**

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

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

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

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

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

## **Zewnętrzne ryzyka prawne**

## **- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego**

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. 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 na lata 2022-2026
- 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:

## **Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, 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. 649 1 – 649 5 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 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.

Wyczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022
Kredyty ogółem	443 207	448 337
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-197 718	-507 560
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>245 489</b>	<b>-59 224</b>
Kapitał własny	686 932	681 989
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>932 421</b>	<b>622 765</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>26%</b>	<b>-10%</b>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022
Dług netto	245 489	
EBITDA	184 543	194 438
Kapitał własny	686 932	681 989
Aktywa razem	2 197 894	2 248 046
<b>dług netto/EBITDA</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>
<b>kapitał własny/aktywa ogółem</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

## 4.10. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

### 4.10.1. Kredyty i pożyczki

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w pierwszym półroczu 2023 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD W I H 2023 ROKU

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 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.	10 000	PLN	9 650		WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	16 200	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		34 762	WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>61 050</b>	<b>46 762</b>	<b>107 811</b>		

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD W IH 2023 ROKU

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 30 czerwca 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	6 797	363	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN	17 345		WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN		7 949	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	39 095	PLN	15 820		WIBOR 1M+marża	31.03.2025	hipoteki na nieruchomościach
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	13 110	PLN	5 614		WIBOR 3M+marża	30.12.2024	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	23 000	PLN	1 144		WIBOR 1M+marża	30.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	13 364	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	4 502	717	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 520	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>68 106</b>	<b>13 136</b>	<b>81 242</b>		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku, w tys. zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	10 669		WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN		366	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	19 800	14 400	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	33 821		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>99 490</b>	<b>24 766</b>	<b>124 256</b>		

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD W IH 2023 ROKU

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku. w tys. zł

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	48 291	PLN	38 762		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 470	401	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	2 000	PLN	388		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	19 580	PLN	3 288		WIBOR 3M+marża	30.12.2023	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	0	6 384	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	319		WIBOR 3M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
Warszawski Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	7 800	PLN	1 790		WIBOR 3M+marża	30.06.2023	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	18 593	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 400	PLN			WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
BGK	Kobylarnia S.A.	105 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2023	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 348	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>74 958</b>	<b>10 892</b>	<b>85 850</b>		



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 30.06.2023 r. spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek z wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

#### 4.10.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

##### Obligacje serii C i D

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii C i D, co zostało potwierdzone w Komunikacie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 04 lipca 2023r. informującym o zakończeniu obrotu tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

##### Obligacje serii E

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

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.

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

#### 4.10.3. Pożyczki udzielone

Na dzień 30 czerwca 2023r Spółki z Grupy MIRBUD nie posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek.

#### 4.10.4. Poręczenia i gwarancje

##### **MIRBUD S.A.**

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

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

Na dzień 30.06.2023 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD W I H 2023 ROKU

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2023 r.

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>		-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	16 850	18 883	02.05.2028
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000	0	0	30.11.2023
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	4 348	4 348	31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E	55 000	55 000	50 000	50 000	31.12.2026
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>		-	-	-	-	-
<b><u>Razem</u></b>	-	<b>128 818</b>	<b>128 818</b>	<b>73 231</b>	<b>73 231</b>	

## JHM DEVELOPMENT

Zestawienie zobowiązań warunkowych spółek z grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2023 r.

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2023r	Wartość zobowiązania na 30.06.2023r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Marywilska 44	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033
2	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP	90 000	60 000	22.06.2024

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2022r	Wartość zobowiązania na 31.12.2022r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Marywilska 44	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033

## Marywilska 44 Sp. z o.o.

Zestawienie zobowiązań warunkowych Marywilska 44 sp. z o.o. na dzień 30.06.2023r i 31.12.2022 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2023 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2023r	Wartość zobowiązania na 30.06.2023r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	60 000	28 200	29.12.2023
2	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie majątkowe hipoteka na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E	55 000	50 000	31.12.2025

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2022 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2022r	Wartość zobowiązania na 31.12.2022r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	60 000	34 200	29.12.2023
2	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie majątkowe hipoteka na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E	55 000	50 000	31.12.2025

## KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2023 r. i 31.12.2022r Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 30.06.2023 r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia na 30.06.2023	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2023 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	50 000	-	30.11.2023

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2022 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	50 000	-	30.11.2023

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: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem. Umowa ma celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

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

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2023r – do 30.06.2023r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	648 148	667 223
Z tytułu usunięcia wad i usterek	295 185	260 087
Z tytułu zapłaty wierzytelności	129 822	192 717
<u>Razem</u>	<u>1 066 155</u>	<u>1 120 028</u>

#### 4.11. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W raportowanym okresie Emitent nie przeprowadzał emisji akcji.

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

#### 4.12. 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 2022 roku, spółka MIRBUD S.A.; KOBYLARNIA S.A.; Marywilska 44 sp. z o.o. (zakresie majątku zlokalizowanego w Ostródzie, Starachowicach i Rumi), JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji zawierały szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

W celu ochrony posiadanego majątku Marywilska 44 sp. z o.o. zlokalizowanego w Warszawie ul. Marywilska 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.

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

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia w 2023 roku, spółka MIRBUD S.A.; KOBYLARNIA S.A.; Marywilska 44 sp. z o.o. (zakresie majątku zlokalizowanego w Ostródzie), JHM DEVELOPMENT S.A. 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. w okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
12.01.2023	57.607	Województwo Pomorskie – Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku	Budowa zachodniego obejścia drogowego miasta Chojnice. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum),</li> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
06.03.2023	84.726	Development Concept One DM Sp. z o.o.	budowa dwóch budynków magazynowo-produkcyjno-usługowych z zapleczem socjalno- biurowym, o wiodącej funkcji zakładu produkcyjnego, budynkami towarzyszącymi w zakresie oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą, a także wraz z inwestycją drogową niezbędną z skomunikowania inwestycji z drogami publicznymi. Obiekt budowy będzie zlokalizowany przy ul. Rzecznej 6 w Warszawie (dzielnica Targówek).
15.03.2023	30.750	Gmina Olsztyn	zwiększenie wynagrodzenia Emitenta za realizację zadania pn. „Przebudowa i rozbudowa hali widowiskowo-sportowej Urania w Olsztynie” z tytułu przyznanej kwoty waloryzacji w wysokości 30.750.000,00 zł brutto, co stanowi 15 procent pierwotnego wynagrodzenia umownego. Zakończenie robót budowlanych dla przedmiotowej inwestycji przewidziano na 16 października 2023 roku.
18.04.2023	31.596	Gmina Grodzisk Mazowiecki	wykonanie zadania inwestycyjnego pn. „Budowa szkoły podstawowej z oddziałami przedszkolnymi we wsi Szczęsne, Gmina Grodzisk Mazowiecki – ETAP II”.
30.05.2023 (otrzymanie zwrotnie podpisanej umowy)	106.300	Centrum Wynajmu Nieruchomości 4 Spółka Akcyjna	zaprojektowanie, wykonanie oraz przekazanie Zamawiającemu centrum logistycznego, położonego w m. Bolewicko, gm. Miedzichowo, powiat nowotomyski wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną
27.06.2023	104.700	Miasto Słupsk	Kontynuacja budowy „Ringu Miejskiego” w Słupsku”, realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej pn. „Budowa nowego połączenia drogi krajowej nr 21 z drogą wojewódzką nr 210 (w ciągu ulic Słonecznej, Rybackiej oraz Leśnej). Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum),</li> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>

W dniu 17.05.2023 r. **Emitent**, w imieniu Konsorcjum firm:

- **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice;
- **KOBYLARNIA S.A.** z siedzibą w Kobylarni, ul. Zakole 1, 86-061 Brzoza;
- **PRYWATNA SPÓŁKA AKCYJNA „ZRZESZENIE BUDOWLANE INTERBUDMONTAŻ”** z siedzibą w Kijowie, ul. T. Strokacza budynek 1, 03148 Kijów, Ukraina

zawarł ze Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie aneks do umowy z dn. 19 października 2019 roku pn. „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”. Przedmiotem zawartych aneksów jest przesunięcie terminu realizacji umowy o 171 dni, tj. do dn. 28 maja 2024 roku.

## KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2023-30.06.2023.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
12.01.2023	57.607	Województwo Pomorskie – Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku	Budowa zachodniego obejścia drogowego miasta Chojnice. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum),</li> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
27.06.2023	104.700	Miasto Słupsk	Kontynuacja budowy „Ringu Miejskiego” w Słupsku”, realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej pn. „Budowa nowego połączenia drogi krajowej nr 21 z drogą wojewódzką nr 210 (w ciągu ulic Słonecznej, Rybackiej oraz Leśnej). Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum),</li> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>

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

## JHM DEVELOPMENT

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie zawierała znaczących umów na roboty budowlane lub innych znaczących umów.



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

#### MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A.

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
03.08.2023	69.300	ED SAN III SANCAK Sp. K	budowa zespołu budynków handlowo – usługowych wraz z niezbędnymi instalacjami wewnętrznymi, pylonem reklamowym i zagospodarowaniem terenu wraz z układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Mysiadło, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie.)
18.08.2023	78.772	ACE 10 Sp. z o.o	zaprojektowanie i budowa obiektu handlowo – usługowego typu Retail Park wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Ostródzie, woj. warmińsko – mazurskie

#### 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.

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

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 lipca 2020 r. (nr 3/2020 (Rep. A nr 6401/2020) w Expo Mazury S.A. rozpoczął się proces likwidacji. To drugi etap reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD. Celem reorganizacji jest wzmocnienie Grupy poprzez koncentrację podmiotów działających w jej obrębie wokół spółki dominującej, jaką jest MIRBUD S.A. Konsekwencją prowadzonej reorganizacji będzie

uproszczenie struktury Grupy, usprawnienie procesów biznesowych w Grupie oraz optymalizacja kosztów funkcjonowania spółek z Grupy, w szczególności podmiotów działających na zbliżonych obszarach rynku. W praktyce oznacza to planowane przeniesienie majątku spółek działających w obszarze wynajmu komercyjnego do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

## 8. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikował prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2023.

## 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 korona wirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową,
- przebiegu i konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie.

Czynników wewnętrznych:

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2023 – 2026,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2023 – 2026,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Jastrzębiej Górze,
- komercjalizacji i ściągalności czynszów w CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią korona wirusa,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz 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 2022 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2022 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

## 12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 12.1. Akcjonariat

#### 12.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r.

W okresie 01.01-30.06.2023 r. MIRBUD S.A. nie dokonywała wypłaty dywidendy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. w dniu 19 czerwca 2023 roku podjęło uchwałę nr 10/2023 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2022 w kwocie 23.853.492,00 zł na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta, tj. 0,26 zł brutto na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 91 744 200. Dniem dywidendy jest 26 czerwca 2023 roku. Dniem wypłaty dywidendy jest 21 lipca 2023 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy KOBYLARNIA S.A. w dniu 26.05.2023 r. uchwałą nr 5/2023 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 w kwocie 13.413.361,86 zł przeznaczyć:

- o kwotę 10.000.000, - zł. na wypłatę dywidendy, ustalając dzień wypłaty dywidendy na 31.05.2023r.
- o kwotę 3.413.361,86 zł. na kapitał zapasowy Spółki.

Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym uchwałą terminie.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 18.05.2023r, podjęło uchwałę nr 9/2023 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2022 i postanowiło zysk netto w kwocie 14 982 978,35 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

#### 12.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

#### 12.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

##### MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2023 r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 91 744 200 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany w tys zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	19 500 000	0,10 zł	1 950	gotówka	22.12.2006r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2006r.
3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2006r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361	gotówka	22.12.2006r.

5	E	5 000 000	0,10 zł	500 0	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.
8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
9	I	7 492 500	0,10 zł	749	gotówka	26.05.2014r.
10	J	2 873 947	0,10 zł	287	gotówka	11.09.2019r.
11	K	6 377 753	0,10 zł	638	gotówka	30.09.2019r.
<b>Razem</b>		<b>91 744 200</b>		<b>9 174</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 30.06.2023 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
<b>Jerzy Mirgos</b>	41 600 000	<b>45,34%</b>	41 600 000	<b>45,34%</b>
<b>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</b>	9 221 837	<b>10,05%</b>	9 221 837	<b>10,05%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze</b>	40 922 363	<b>44,60%</b>	40 922 363	<b>44,60%</b>
<b>Razem</b>	<b>91 744 200</b>	<b>100,00%</b>	<b>91 744 200</b>	<b>100,00%</b>

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2022 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
<b>Jerzy Mirgos</b>	41 600 000	<b>45,34%</b>	41 600 000	<b>45,34%</b>
<b>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</b>	9 171 837	<b>9,99%</b>	9 171 837	<b>9,99%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze</b>	40 973 200	<b>44,66%</b>	40 973 200	<b>44,66%</b>
<b>Razem</b>	<b>91 744 200</b>	<b>100,00%</b>	<b>91 744 200</b>	<b>100,00%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
<b>Jerzy Mirgos</b>	41 600 000	<b>45,34%</b>	41 600 000	<b>45,34%</b>
<b>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</b>	9 221 837	<b>10,05%</b>	9 221 837	<b>10,05%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze</b>	40 922 363	<b>44,60%</b>	40 922 363	<b>44,60%</b>
<b>Razem</b>	<b>91 744 200</b>	<b>100,00%</b>	<b>91 744 200</b>	<b>100,00%</b>

## KOBYLARNIA S.A.

Kapitał zakładowy KOBYLARNIA S.A. na dzień 30 czerwca 2023 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 31.12.2022 r.

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

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30 czerwca 2023 roku.

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

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 2023 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 30.06.2023 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
	<b>RAZEM</b>	<b>69 200 000</b>		<b>173 000 000</b>		

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2023 r.

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

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 30.06.2023 r. wynosiła 157.500 tys. zł, a struktura udziałowców przedstawiała się następująco

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 30.06.2023r.

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
<b>Razem</b>	<b>3 150 000</b>		<b>157 500</b>		

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	1 810 200	57,47%	1 810 200	57,47%
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	42,53%	1 339 800	42,53%
<b>Razem</b>	<b>3 150 000</b>	<b>100%</b>	<b>3 150 000</b>	<b>100%</b>

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 31.12.2022r.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	1 810 200	57,47%	1 810 200	57,47%
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	42,53%	1 339 800	42,53%
<b>Razem</b>	<b>3 150 000</b>	<b>100%</b>	<b>3 150 000</b>	<b>100%</b>

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

### HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości

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

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

### TOB «МІРБУД»

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia z dnia 30.06.2023 r. wynosił 265.94,99 zł wg kursu średniego NBP 31.12.2022 r. wynosił 299.121,30 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2023 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł.

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

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

#### MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2023 roku, 31.12.2022 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 %
<b>Jerzy Mirgos</b>	Prezes Zarządu	41 600 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 160 000 zł	<b>45,34%</b>
<b>RAZEM</b>		41 600 000 akcji	45,34%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2023r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
<b>Jerzy Mirgos</b>	Prezes Zarządu	41 600 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 160 000 zł	<b>45,34%</b>
<b>RAZEM</b>		41 600 000 akcji	45,34%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2022r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
<b>Jerzy Mirgos</b>	Prezes Zarządu	41 600 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 160 000 zł	<b>45,34%</b>
<b>RAZEM</b>		41 600 000 akcji	45,34%

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 30.06.2023r oraz po dniu bilansowych do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu i raportach bieżących emitent nie miał informacji o umowach, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta.

#### **12.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

W Spółce programy akcji pracowniczych nie występują.

### **12.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2023 r.**

W I półroczu 2023 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek mające wpływ na wynik finansowy poza czynnikami wynikającymi z konfliktu zbrojnego na Ukrainie, które zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

### **12.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem**

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

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

#### **MIRBUD S.A.**

W okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2023– 30.06.2023*

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

W dniu 19 maja 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończącą się kadencją Członka Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Tomasza Sałatę na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Członka Zarządu Spółki.

W dniu 19 maja 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończąca się kadencją Członka Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Pawła Korzeniowskiego na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Członka Zarządu Spółki.

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2023r – 30.06.2023 roku uległ zmianie. W dniu 30 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 4/2023 oraz uchwałę nr 5/2023 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.:

- Pana Stanisława Lipca,
- Pana Jacka Tucharza

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 23/2023 oraz uchwałę nr 24/2023 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na kolejną kadencję:

- Pani Agnieszki Bujnowskiej (Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XIII/2023 z dn. 19 czerwca 2023 roku Pani Agnieszka Bujnowska pełni funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.)
- Pana Wiesława Kosonóg ( Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XII/2023 z dn. 19 czerwca 2023 roku Pan Wiesław Kosonóg pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.)

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
<b>Wiesław Kosonóg</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Radosław Niewiadomski</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Agnieszka Bujnowska</b>	Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Artur Sociński</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Stanisław Lipiec</b>	Członek Rady Nadzorczej ( od 30.01.2023)
<b>Jacek Tucharz</b>	Członek Rady Nadzorczej ( od 30.01.2023)

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

## JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2023 do 30.06.2023 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

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

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPEMENT S.A. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzania sprawozdania skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPEMENT S.A. nie uległ zmianie.

## KOBYLARNIA S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

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

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

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

Na dzień sporządzania sprawozdania skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie.

## Marywilska 44 Sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

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

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

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023-30.06.2023r przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

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

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

### JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji

Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pan Sławomir Siedlarski - Prezes Zarządu.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Sp. z o.o. w Uchwale nr 1 z dnia 01 lipca 2022 roku postanowiło rozwiązać Spółkę oraz Uchwałą nr 2 z dnia 01 lipca 2022 r. powołać na likwidatora Spółki Pana Wacława Jankowskiego. W okresie od 01.01.2023r do zakończenia likwidacji (wykreślenie z KRS) osoba likwidatora nie uległa zmianie.

Z dniem 29 czerwca 2023 roku przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowił o wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Skierniewicach.

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

Pani Kaja Mirgos-Kwiatkowska pełniąc od dnia 02.01.2020 r. obowiązki członka zarządu JHM DEVELOPMENT S.A oraz od dnia 01.08.2020 r. obowiązki członka zarządu Marywilska 44 sp. z o.o. jest córką Pana Jerzego Mirgos Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. posiadającego na dzień 30.06.2023r 45,34% akcji Emitenta.

**12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących****MIRBUD S.A.**

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2023r–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	<b>1 119</b>
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	600	0	0	0	0	0	270	<b>870</b>
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	620	0	0	0	0	0	26	<b>646</b>
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	600	0	0	0	0	0	0	<b>600</b>
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	33	0	0	0	0	0	30	<b>63</b>
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	<b>27</b>
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	39	0	0	0	0	0	9	<b>48</b>
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	33						9	<b>42</b>
Stanisław Lipiec	Członek Rady Nadzorczej	20	0	0	0	0	0	0	<b>20</b>
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	0	<b>18</b>
<b>RAZEM</b>		<b>2 659</b>	-	-	-	-	-	<b>794</b>	<b>3 453</b>

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD W IH 2023 ROKU

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

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	819	0	0	0	0	0	425	1 244
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	750	0	0	0	0	0	225	975
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	710	0	0	0	0	0	25	735
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	690	0	0	0	0	0	0	690
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	21	0	0	0	0	0	0	21
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	30	54
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	21	0	0	0	0	0	8	29
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	-	0	0	0	0	0	0	0
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	21	0	0	0	0	0	0	21
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	24	0	0	0	0	0	11	35
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	24						8	32
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	22	0	0	0	0	0	0	22
<b>RAZEM</b>		<b>3 126</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>753</b>	<b>3 858</b>



W okresie od 01.01.2023-30.06.2023 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 01.01.2023 – 30.06.2022 r i 01.01.2022 – 30.06.2022 r. przedstawiają poniższe tabele.

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
<b>Łącznie</b>	<b>851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>851</b>

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

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

### KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2023 – 30.06.2023 i 01.01.2022 – 30.06.2022 przedstawiają poniższe tabele.

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	1 313	0	0	0	0	1 313
Rada Nadzorcza	100	0	0	0	0	100
<b>Łącznie</b>	<b>1 413</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 413</b>

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

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

## MARYWILSKA Sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie i 01.01.2023 – 30.06.2023 i 01.01.2022 – 30.06.2022 przedstawiają poniższe tabele.

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

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

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

## POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2023 - 30.06.2023 r. Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

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

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

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

Na 30.06.2023 r. Spółki z Grupy nie posiadały zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących oraz zobowiązań związanych z tymi emeryturami.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

## 12.9. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2023r. i 31.12.2022r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2023 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	440	161
KOBYLARNIA S.A.	363	85
JHM DEVELOPMENT S.A.	31	15
Marywilska 44 Sp. z o.o.	12	-
TOB «МІРБУД»	-	-

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2022 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	436	171
KOBYLARNIA S.A.	352	76
JHM DEVELOPMENT S.A.	32	15
Marywilska 44 Sp. z o.o.	12	-
JHM 1 Sp. z o.o.	1	-
TOB «МІРБУД»	-	-

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

## 12.10. Polityka różnorodności

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

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

W dniu 11.07.2022 r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, adres: 03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną pod

numerem KRS 0000327377 w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców, 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:

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

W dniu 29.12.2022r. 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.

W dniu 29.12.2022r. 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 01.01.2022 do 31.12.2022 roku – wynagrodzenie 5,0 tys zł netto

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

W okresie 01.01.2023-30.06.2023 r. wynagrodzenie wypłacone przez Spółki z Grupy MIRBUD biegłym rewidentom wyniosło 110 tys. zł.

W okresie 01.01.2023-30.06.2023r Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych niedozwolonych usług na rzecz Spółki.

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

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

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

Na dzień 30.06.2023 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.212 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 30.06.2023 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 Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 31.12.2022r wyniosła 71.820 tys. zł.

W dniu 22.02.2023 r. Spółka podpisała porozumienie ze Skarbem Państwa Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad o wartości 1 031 227,49 brutto plus połowa odsetek ustawowych od wskazanej kwoty liczonych za okres od 31.03.2020 r. do dnia zapłaty – porozumienie dotyczy odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w związku z dostawą materiałów po wydłużonych trasach i oraz kosztów z tytułu realizacji prac na węźle Jaroszewo nieobjętych umową. "Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Jaroszewo (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km." (S-5 odc. 7).

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

## 13. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH

Grupa Kapitałowa MIRBUD sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych opublikowane łącznie ze sprawozdaniem finansowym za rok 2022.

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

### 14.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 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](https://relacje.mirbud.pl/lad-korporacyjny).

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

Spółka w okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023r. stosowała zasady ładu korporacyjnego spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021) z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie z dnia 28.07.2021 r. przekazanym przez system EBI.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

